



ANÁLISIS FINANCIERO DE LAS FIBRAS EN MÉXICO

¹Serrano-García, Izetl América, ²Rodríguez-García, Martha del Pilar, ³Méndez-Sáenz, Alma Berenice, ⁴Treviño-Saldívar, & Eduardo Javier.

Facultad de Contaduría Pública y Administración (México) blue_star_08@hotmail.com, Monterrey, Nuevo León, México, 811 216 73 14

Fecha de envío: 02/Mayo/2016

Fecha de aceptación: 16/Mayo/2016

Resumen / Abstract

El propósito del presente trabajo consistirá en investigar, explicar y obtener un análisis financiero de los principales indicadores de la FIBRAS “Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces” que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, para conocer su crecimiento, evolución y desempeño financiero en México.

Asimismo se analizará como han sido los resultados obtenidos de las FIBRAS en México como portafolio diversificado, en busca de un menor riesgo sin sacrificar rendimiento en relación con otras inversiones. Igualmente veremos las ventajas de este activo de inversión, debido a los requisitos de distribución de dividendos del resultado generado en el ejercicio fiscal, al potencial de revalorización del capital de los CBFIs sin olvidar la maximización de plusvalía en el valor de los bienes inmuebles.

Palabras Clave / Key Words: FIBRAS: “Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces”, CBFIs: “Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios”, REITs “Real Estate Investment Trusts”, BMV: “Bolsa Mexicana de Valores”, OPI: “Oferta Pública Inicial”

Introducción

Durante los últimos años en México el sector inmobiliario ha experimentado un acelerado crecimiento. El referido crecimiento ha sido posible en gran medida al cambio en las reformas legales que han creado los medios, y otorgado atractivos estímulos fiscales para la inversión en dicho sector. Una de las reformas legales más importantes relacionada con el sector inmobiliario es la creación de las FIBRAS “Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces”.

Una FIBRA puede poseer y operar inmuebles (centros comerciales, edificios corporativos, naves industriales, almacenes, hoteles, etc.) destinados al arrendamiento o a la adquisición del derecho de arrendamiento. Cuenta con una diversificación amplia por zona geográfica y tipo de inmueble para quienes buscan invertir en el mercado de bienes raíces.

Este vehículo permite financiar activos mediante la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) y su listado en la Bolsa Mexicana de Valores.

Antecedentes

Las FIBRAS se basan en el modelo de los REITs (Real Estate Investment Trusts) en EEUU, que desde 1960 son vehículos financieros de inversión en el mercado inmobiliario.

Los REITs (Real Estate Investment Trust) fueron creados por el Congreso estadounidense para dar a los inversionistas la oportunidad de invertir en portafolios de bienes raíces.

En ese momento el sector tenía un valor de capitalización de 743 millones de dólares con 32 fideicomisos en bienes raíces. El cambio sustancial se dio a partir de noviembre de 1991 con la oferta pública de Kimco Realty, la cual fue muy demandada y abrió una ola de OPI de los REIT entre 1992 y 1994.

De 1991 a 1994 se dieron 95 ofertas públicas, alcanzando un valor de 16,000 millones de dólares; 62 de estas compañías han sido absorbidas o privatizadas, como una clara evidencia de que el sector de fusiones y adquisiciones en Estados Unidos ha prevalecido en los últimos 20 años. A la fecha existen 161 REIT con un valor de capitalización de 1.1 billones de dólares.

FIBRAS: Un instrumento de Inversión en México

A finales de la década de 1990, los grupos de empresarios iban a necesitar capital y asesoría especializada en ciertos sectores y áreas el sector inmobiliario, el cual se consideraba un sector joven y no tenía las capacidades para atraer capital institucional, mucho menos deuda; no había un mercado de deuda o de capital privado que pudieran financiar, de manera consiste, un proyecto inmobiliario de tamaño medio o grande.

Un cambio importante en la sofisticación del sector inmobiliario lo representó el TLC, con él se introdujeron nuevos estándares de empresas americanas que se establecieron en México para producir y distribuir productos. Las empresas que se fueron estableciendo en México requerían naves industriales con ciertas características. Es de aquí que el sector

inmobiliario mexicano empieza a aprender, a adoptar estándares internacionales y a ampliarse a otros sectores como centros comerciales, oficinas, etc. Así fue como comenzó a forjarse el sector inmobiliario en México.

Pero este sector, hasta antes del 2008, tenía la desventaja de que era totalmente dependiente del inversionista extranjero, que venía a través de los fondos de capital privado del exterior y que fue demostrado su fragilidad y dependencia con la crisis surgida en ese año. La crisis secó el mercado de inversión y hubo que buscar otro horizonte para abrir la atracción de flujos del inversionista en México.

En 2003 Francisco Gil Díaz, entonces Secretario de Hacienda, se dio cuenta de que los REITs en Estados Unidos eran una manera de democratizar la inversión del sector inmobiliario. Por ello impulsó un análisis para introducir la primera legislación en temas de FIBRAS, con modificaciones en la Ley del Impuesto Sobre la Renta, específicamente en el artículo 223, que da origen a las FIBRAS, y en el 224 que los regula. Ambas modificaciones aparecen en 2004.

Por alguna razón este instrumento estuvo pasivo durante los siguientes 4 años. La legalización estaba lista en su forma básica, solo se necesitaba adecuarla para hacer de las FIBRAS, principalmente desde el punto de vista fiscal, aunque no eran necesarios cambios a la ley. En 2010 se habían publicado ya las reglas complementarias para instrumentar el primer fideicomiso de este tipo. Hasta entonces se puede decir que el mercado estaba listo para la búsqueda de clientes idóneos para las FIBRAS.

Lanzamiento de la primera oferta pública en 2011.

Las FIBRAS llegaron en su primera oferta pública con Fibra Uno, que contaba con 16 inmuebles, pero dicha oferta por cuestiones de mercado, fracasó. La decisión fue de retirar la oferta de manera temporal y regresar muy rápidamente con un segundo intento, y gracias

a las modificaciones diseñadas en ese momento, se logró colocar con gran éxito apenas unas semanas después del primer fracaso.

Arellano (2013) comenta, apenas unos meses después de colocada, Fibra Uno comenzó a operar muy bien: pagaba sus dividendos trimestrales y el certificado se podía comprar y vender sin ningún problema en el mercado; justo como se había anticipado. Todo funcionó a la perfección. Después vino el crecimiento con la compra de inmuebles pagándolos con certificados, que mostraron un mercado inmobiliario más ágil, líquido y con pago de dividendos. Así se empezó a dibujar la historia de Fibra UNO como el consolidador de los inmuebles en arrendamiento de México y del instrumento FIBRA como algo extraordinariamente innovador que le cambió la perspectiva del sector inmobiliario a todo mundo.

Preguntas de Investigación

¿Cuáles de las FIBRAS que actualmente cotizan en BMV han experimentado un mayor rendimiento financiero en comparación con el resto que cotiza?

¿La diversificación en su portafolio influye en su rendimiento financiero?

¿Influye el año de la oferta pública inicial con el desempeño financiero que presentan actualmente las FIBRAS?

Objetivos de la investigación

Los objetivos de la presente investigación son:

Investigar las FIBRAS que actualmente cotizan en la BMV y obtener la información financiera que nos permita desarrollar nuestro método de investigación

Explicar y obtener un análisis financiero entre las FIBRAS que cotizan en la BMV.

Obtener una conclusión de nuestro trabajo de investigación.

Justificación del proyecto

El motivo de nuestra investigación se realiza con el fin de conocer la importancia de las FIBRAS en la economía Mexicana, es decir el desarrollo económico, crecimiento y cómo funcionan en nuestro país.

Viabilidad

Es viable la investigación del proyecto, ya que se tiene acceso a la información financiera de las FIBRAS que actualmente cotizan en la BMV. Además de tener el acceso a revistas y bases de datos en la red que nos permitirán complementar nuestra investigación.

Limitación y delimitación

Esta investigación está delimitada a México, ya se tomaran las FIBRAS que cotizan en BMV.

Aspectos éticos de la investigación

Esta investigación no atenta éticamente a nadie en particular, dado que la información para nuestro método será obtenida de la BMV, y el uso de dicha información será con fines de análisis, sin sufrir alguna modificación.

Las FIBRAS en México

¿Qué es una FIBRA?

La Bolsa Mexicana de Valores define “Las Fibras son vehículos destinadas al financiamiento para la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que tienen como fin su arrendamiento o la adquisición del derecho a recibir los ingresos provenientes del arrendamiento de dichas bienes”.

La inversión en FIBRAS permite únicamente que los activos sean destinados al arrendamiento, lo que se traduce en flujos relativamente predecibles y seguros.

Una Fibra es un instrumento bursátil que replica el negocio inmobiliario de rentas. El hecho de que sea bursátil implica que por primera vez, se tiene la posibilidad de invertir en el mercado inmobiliario a través de la BMV y no directamente en bienes inmuebles.

Para el inversionista ofrecen pagos periódicos (producto del arrendamiento) y a su vez tienen la posibilidad de ofrecer ganancias de capital (plusvalía).

Para el aportante de las bienes inmuebles, permiten el financiamiento de activos inmobiliarios mediante la emisión de certificadas en el Mercado de Valores, a través de oferta pública al distribuirlos entre el gran público inversionista.

El universo actual de FIBRAS brinda distintas opciones a los inversionistas ya que se han creado las FIBRAS de “nicho”, mismas que están destinadas a sub-sectores específicos dentro del sector inmobiliario.

La Bolsa Mexicana de Valores define:

a) Fideicomiso:

Figura jurídica que ampara la entrega de determinados bienes por parte de una persona física o moral (el fideicomitente) a una institución que garantice su adecuada administración y conservación (el fiduciario), y cuyos beneficios serán recibidos por la persona que se designe (el fideicomisario), en las condiciones y términos establecidos en el contrato de fideicomiso.

b) Fideicomitente

Es aquél que entrega ciertos bienes para un fin lícito a otra persona llamada fiduciario para que realice el fin a que se destinaron los bienes. Sólo pueden ser fideicomitentes las personas físicas o morales que tengan la capacidad jurídica necesaria para hacer la afectación de los bienes y las autoridades jurídicas o administrativas competentes. La Secretaría de Hacienda y Crédito Público representa, como fideicomitente único, a la Administración Pública Centralizada en los fideicomisos que ésta constituye.

c) Fiduciaria:

Institución de crédito expresamente autorizado por la ley que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados. Se encarga de la administración de los bienes del fideicomiso mediante el ejercicio obligatorio de los derechos recibidos del fideicomitente, disponiendo lo necesario para la conservación del patrimonio constituido y el cumplimiento de los objetivos o instrucciones del fideicomitente.

d) Fiduciario:

Herederero o legatario de un fideicomiso. La persona encargada de realizar el fin para el cual ha sido constituido el Fideicomiso. En México sólo las instituciones de crédito debidamente autorizadas al efecto pueden ser fiduciarias.

e) Bolsa Mexicana de Valores:

Institución sede del mercado mexicano de valores. Institución responsable de proporcionar la infraestructura, la supervisión y los servicios necesarios para la realización de los procesos de emisión, colocación e intercambio de valores y títulos inscritos en el Registro Nacional de Valores (RNV), y de otros instrumentos financieros. Así mismo, hace pública la información bursátil, realiza el manejo administrativo de las operaciones y transmite la información respectiva a SD Indeval, supervisa las actividades de las empresas emisoras y casas de bolsa, en cuanto al estricto apego a las disposiciones aplicable, y fomenta la expansión y competitividad del mercado de valores mexicanos.

FIBRAS en México:

La FIBRA es un instrumento similar a los Real Estate Investment Trusts o “REITs” que han operado en EEUU por más de 50 años. Actualmente hay 10 FIBRAS cotizando en la Bolsa Mexicana de Valores, siendo FIBRA UNO la primera que se colocó en la BMV.

FIBRA UNO	FIBRA SHOP
FIBRA HOTEL	FIBRA DANHOS
FIBRA MACQUARIE	FIBRA PROLOGIS
FIBRA INN	FIBRA MONTERREY
FIBRA TERRAFINA	FIBRA HD

Los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces han sido los más exitosos en levantar fondos del mercado en los últimos dos años, y en 2015 continuarán en efervescencia con millonarias compras y nuevos instrumentos.

Los cada vez las FIBRAS seguirán revolucionando al mercado inmobiliario de México en 2015 con millonarias compras y lanzamiento de nuevos instrumentos, en una apuesta desafiante a la reactivación de la economía local.

Las Fibras, un modelo de negocio que llegó al país en 2011 y que paga retornos sobre la renta de portafolios de inmuebles mediante títulos que operan como acciones, han sido los más exitosos en levantar fondos del mercado en los últimos dos años.

Marco teórico: Teoría moderna del portafolio

Originada por Harry Markowitz, autor de un artículo sobre selección de cartera publicado en 1952. La teoría moderna del portafolio o teoría moderna de selección de cartera es una teoría de inversión en la cual se estudia como maximizar el retorno y minimizar el riesgo, mediante una adecuada elección de los componentes de una cartera de valores.

La teoría moderna de la selección de cartera (modern portfolio theory) propone que el inversor debe abordar la cartera como un todo, estudiando las características de riesgo y retorno global, en lugar de escoger valores individuales en virtud del retorno esperado de cada valor en particular.

La teoría de selección de cartera toma en consideración el retorno esperado a largo plazo y la volatilidad esperada en el corto plazo. La volatilidad se trata como un factor de riesgo, y la cartera se conforma en virtud de la tolerancia al riesgo de cada inversor en particular, tras elegir el máximo nivel de retorno para el nivel escogido.

En su modelo, Markowitz, establece que los inversionistas tienen una conducta racional a la hora de seleccionar su cartera de inversión y por lo tanto siempre buscan obtener la máxima rentabilidad sin tener que asumir un alto nivel de riesgo. Nos muestra también, como hacer una cartera óptima disminuyendo el riesgo de manera que el rendimiento no se vea afectado.

Para poder integrar una cartera de inversión equilibrada lo más importante es la diversificación ya que de esta forma se reduce la variación de los precios. La idea de la cartera es, entonces, diversificar las inversiones en diferentes mercados y plazos para así disminuir las fluctuaciones en la rentabilidad total de la cartera y por lo tanto también del riesgo

Hoy en día la teoría moderna del portafolio se ha vuelto un tema mucho más interesante y necesario que nunca. Existen un gran número de oportunidades de inversión disponibles y la cuestión de cómo los inversionistas deberían de integrar sus cartera de inversión es una parte central de las finanzas.

Ratio de Sharpe

La ratio de Sharpe, debida a William Forsyth Sharpe, es una medida del exceso de rendimiento por unidad de riesgo de una inversión.

La ratio de Sharpe se utiliza para mostrar hasta qué punto el rendimiento de una inversión compensa al inversor por asumir riesgo en su inversión.

La ratio de Sharpe, junto con otras como la ratio de Treynor y la Alfa de Jensen se utilizan con frecuencia para medir el comportamiento de los activos de una cartera o para comparar la eficacia de distintos gestores de fondos de inversión u otros activos.

Cuando se comparan dos inversiones, cada una con un determinado rendimiento esperado $E[R]$ contra el rendimiento del activo de referencia R_f , la inversión con la Ratio de Sharpe más alto proporciona mayor rendimiento para un mismo nivel de riesgo. Los inversionistas suelen inclinarse por inversiones que tengan una Ratio de Sharpe alto.

$$S = \frac{E[R - R_f]}{\sigma},$$

Donde R es el rendimiento de la inversión en cuestión; R_f es el rendimiento de una inversión de referencia, como por ejemplo la tasa de interés libre de riesgo; $E[R - R_f]$ es el valor esperado del exceso de rendimiento de inversión comparado con el retorno de la inversión de referencia y $\sigma = \sqrt{\text{Var}[R - R_f]}$ es la desviación estándar (volatilidad) del exceso de rendimiento de la inversión.

Método

IV.I Diseño de la Investigación

El trabajo de investigación se realizara tomando los saldos reportados a la BMV de acuerdo a los estados financieros al 31 de Diciembre de 2015 de las FIBRAS que cotizan actualmente en la BMV.

IV.II Hipótesis o Premisas

*H1. Se cree que invertir en una FIBRA con un portafolio diversificado tiene menos riesgos y genera mayor rendimiento a una menos diversificada.

IV.III Procedimiento

Iniciaremos con la obtención los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2015, de cada una de las 10 FIBRAS que cotizan actualmente en la Bolsa Mexicana de Valores.

Nuestro procedimiento se basara en el análisis de los principales indicadores financieros de las FIBRAS en México, realizaremos las razones financieras que nos permitan ver su evolución y desempeño financiero dentro del mercado Mexicano.

V. Resultados: Análisis Financiero de las FIBRAS en México

Ratio de Sharpe

Evaluaremos el rendimiento de los fondos de inversión mediante el ratio de Sharpe. Cuanto mayor sea el ratio de Sharpe es mejor la rentabilidad en relación al riesgo que se ha tomado en la inversión, indica que el fondo de inversión o activo de inversión ha sido rentable sin mostrar grandes altibajos.

Si el ratio de Shape es negativo indica que la rentabilidad de la inversión ha sido, menos a la rentabilidad de un activo sin riesgo. Lo que resulta más rentable invertir el dinero en bonos o depósitos sin riesgo, que invertir en este activo.

Para la determinación del ratio de Sharpe obtuvimos el rendimiento de cada FIBRA tomando el precio inicial de la acción, y el precio promedio (de la fecha inicial al cierre del ejercicio de 2015).

Para **R_f** (activo sin riesgo) se tomaron los CETES a 28 días con un rendimiento 3.73% (Banxico). *Visualizar ratio de shape en tabla anexa.*

	% de incremento	Ratio de Sharpe
FIBRA UNO	18.08%	14.35%
FIBRA HOTEL	10.25%	6.52%
FIBRA Macquarie México	10.01%	6.28%
FIBRA INN	9.11%	5.38%
FIBRA TERRAFINA	10.36%	6.63%
FIBRA SHOP	10.17%	6.44%
FIBRA DANHOS	10.17%	6.44%
FIBRA PROLOGIS	14.26%	10.53%
FIBRA MTY	10.47%	6.74%
FIBRA HD	10.12%	6.39%
Promedio	11.30%	
Varianza	0.07%	
Desviación	0.00%	

Creación propia - ratio de sharpe

En general podemos visualizar que la inversión en FIBRAS resulta más rentable que invertir directamente en un activo sin riesgos. Como resultado analizamos que FIBRA UNO tiene una mayor rentabilidad ajustada a su riesgo, es decir cuenta con rentabilidad adicional, la cual se ha obtenido por invertir en dichos *CBFIs*.

FIBRA UNO se encuentra diversificada en los sectores Comercial, Industrial y Hoteles, así como FIBRA DH (siendo las más diversificadas), este ratio de Sharpe nos da brinda la rentabilidad obtenida por FIBRA UNO, por lo cual podemos enlazarla a la teoría moderna del portafolio.

Indicadores Financieros de las FIBRAS en México

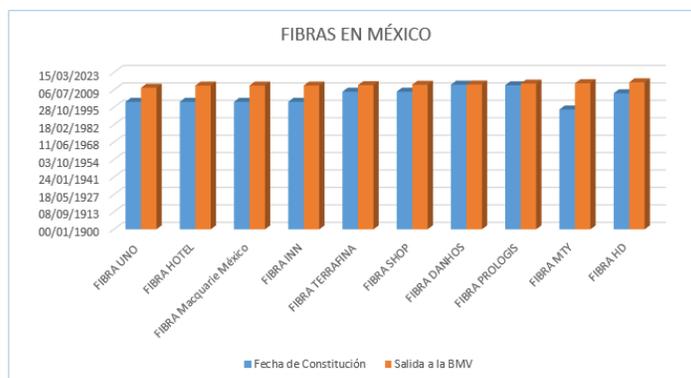
La siguiente tabla y grafica nos muestra la constitución y la Oferta Pública Inicial de cada una de las FIBRAS que cotizan actualmente en Bolsa Mexicana de Valores, los que nos ayudara a tener un panorama de cuanto fue el tiempo de su creación a la fecha de empezar a cotizar en Bolsa Mexicana de Valores y con ello ver su desarrollo en el mercado.

	Fecha de Constitución	OPI
FIBRA UNO	28/02/2000	18/03/2011
FIBRA HOTEL	25/02/2000	30/11/2012
FIBRA Macquarie México	25/02/2000	14/12/2012
FIBRA INN	25/02/2000	14/12/2012
FIBRA TERRAFINA	06/02/2008	20/03/2013
FIBRA SHOP	06/02/2008	24/07/2013
FIBRA DANHOS	15/08/2013	09/10/2013
FIBRA PROLOGIS	25/02/2013	04/06/2014
FIBRA MTY	23/02/1994	10/10/2014
FIBRA HD	15/11/2006	10/06/2015

Creación propia apartir de información en la Bolsa Mexicana de Valores.

De acuerdo a la siguiente información podemos visualizar que las FIBRAS en México tardaron en promedio 9 años de la fecha de su creación a la fecha de iniciar a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores. Igualmente se visualiza que las entidades creadas a partir de 2013 tuvieron su OPI de forma más rápida (de meses a un a un año). Como es el caso de FIBRA DANHOS y FIBRA PROLOGIS.

Asimismo podemos ver, FIBRA UNO fue la primera en salir al mercado el 18 de Marzo de 2011, para continuar FIBRA HOTEL el 30 de Noviembre de 2012.



Creación propia apartir de información en la Bolsa Mexicana de Valores.

Cada FIBRA opera en distintos sectores, en la siguiente tabla se visualiza la diversificación de cada una de ellas.

	Comercial	Industrial	Oficinas	Hoteles	Class
FIBRA UNO	✓	✓	✓		
FIBRA HOTEL				✓	✓
FIBRA Macquarie México	✓	✓			
FIBRA INN				✓	✓
FIBRA TERRAFINA		✓			
FIBRA SHOP	✓				
FIBRA DANHOS	✓		✓		
FIBRA PROLOGIS		✓			
FIBRA MTY			✓		
FIBRA HD	✓	✓	✓		

Creación propia apartir de FIBRA UNO (granforoinmobiliario.com)

Indicadores Financieros

Los estados financieros son la manifestación fundamental de la información financiera de cada entidad; son la representación estructurada de la situación y desarrollo financiero a una fecha determinada o por un periodo definido. También muestran los resultados del manejo de los recursos encomendados a la administración de la entidad para lograr sus objetivos.

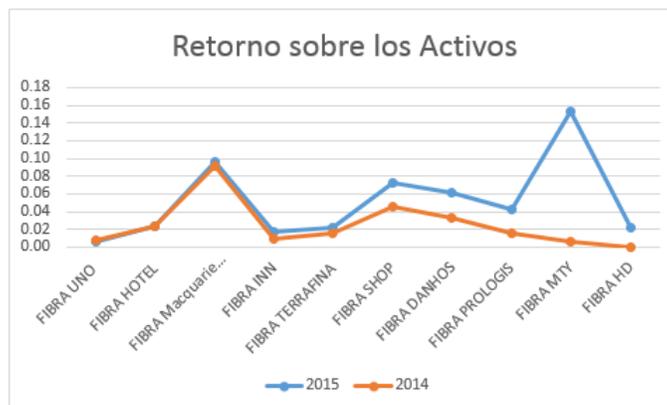
En base a los Estados Financieros reportados a la Bolsa Mexicana de Valores (entidades públicas) obtendremos los indicadores financieros a analizar para las 10 FIBRAS que actualmente cotizan en Bolsa Mexicana de Valores.

Retorno sobre los Activos (ROA)

La siguiente tabla nos muestra la capacidad de cada FIBRA para generar utilidades o incremento en sus activos netos, con lo que nos permite medir la utilidad neta o cambios de los activos netos de la entidad, en relación a sus ingresos, su capital contable o patrimonio contable y sus activos, permitiendo de esta manera apreciar la capacidad para obtener beneficio del activo total de la empresa y poniendo así en relación el beneficio con respecto al tamaño de su balance.

Retorno sobre los activos		
	2015	2014
FIBRA UNO	0.01	0.01
FIBRA HOTEL	0.02	0.02
FIBRA Macquarie México	0.10	0.09
FIBRA INN	0.02	0.01
FIBRA TERRAFINA	0.02	0.02
FIBRA SHOP	0.07	0.05
FIBRA DANHOS	0.06	0.03
FIBRA PROLOGIS	0.04	0.01
FIBRA MTY	0.15	0.01
FIBRA HD	0.02	0.00
Promedio	0.05	0.02
Varianza	0.00	0.00
Desviación	0.00	0.00

Creación propia apartir de información de yahoo finanzas



Creación propia apartir de información de yahoo finanzas

EL ROA promedio para las FIBRAS durante 2015 fue de 0.02 contra 0.05 en 2014. FIBRA Macquarie México durante 2015 y 2014 tuvo el indicador más alto de 0.10 y 0.09, respectivamente.

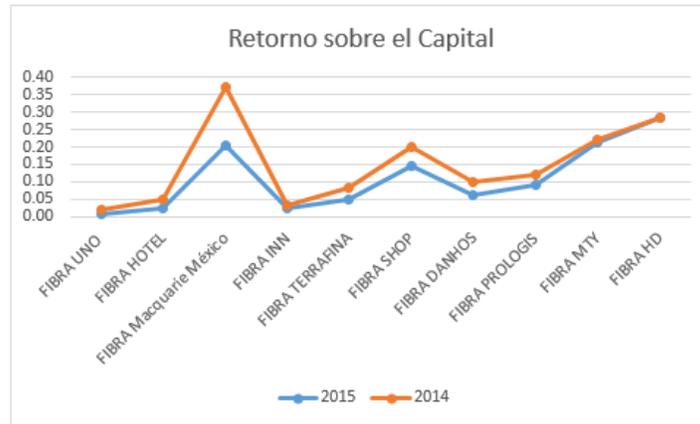
Retorno sobre el Capital (ROE)

Al igual que el ROA el ROE permite medir la rentabilidad financiera de una entidad, esta relacionando el beneficio económico con los recursos necesarios para obtenerlo, puede verse como una medida de cómo una entidad invierte fondos para generar ingresos.

	Retorno sobre el Capital	
	2015	2014
FIBRA UNO	0.01	0.01
FIBRA HOTEL	0.02	0.03
FIBRA Macquarie México	0.20	0.17
FIBRA INN	0.02	0.01
FIBRA TERRAFINA	0.05	0.03
FIBRA SHOP	0.15	0.05
FIBRA DANHOS	0.06	0.04
FIBRA PROLOGIS	0.09	0.03
FIBRA MTY	0.21	0.01
FIBRA HD	0.28	0.00
Promedio	0.11	0.04
Varianza	0.01	0.00
Desviación	0.00	0.00

Creación propia apartir de información de yahoo finanzas

EL ROE promedio para las FIBRAS fue de 0.11 y 0.04 en 2015 y 2014 respectivamente. Para 2015 FIBRA HD fue las más alta con 0.28 y en 2014 FIBRA Macquarie México con 0.20.



Creación propia apartir de información de yahoo finanzas

Evolución del precio por acción

	% de incremento
FIBRA UNO	0.18%
FIBRA HOTEL	0.10%
FIBRA Macquarie México	0.10%
FIBRA INN	0.09%
FIBRA TERRAFINA	0.10%
FIBRA SHOP	0.10%
FIBRA DANHOS	0.14%
FIBRA PROLOGIS	0.10%
FIBRA MTY	0.11%
FIBRA HD	0.10%



Se analizó el % del cambio del precio de la acciones en las FIBRAS, para ello se tomó como precio inicial el de la OPI, posteriormente se realizó un promedio del precio abarcando hasta el día 1 de Abril de 2016., El resultado obtenido nos muestra que las acciones de cada una de las FIBRAS han presentado un incremento. FIBRA UNO ha incrementado el precio de su acción en 18%. Su OPI inicio con \$18.97 en Marzo de 2011 y al 1 de Abril de 2016 se encuentra en \$40.13

VI. Conclusión

De acuerdo al análisis de los indicadores obtenidos visualizamos que las FIBRAS con mayor diversificación presentan una mayor rentabilidad, como es el caso el ratio e Sharpe que nos muestra una mayor rentabilidad ajustada al riesgo para FIBRA UNO, la cual es de las dos más diversidades de las 10 que cotizan actualmente en la Bolsa Mexicana de Valores, siendo sus sectores el Comercial, Industrial y Hoteles. Asimismo FIBRA Macquarie México presenta el mejor ROA Y ROE. Es por ello que nuestra hipótesis es aceptada en base a la teoría moderna del portafolio.

Asimismo estos activos de inversión están dirigidos a los accionistas que buscan la retribución de dividendos de forma continua, ya que 95% de la utilidad obtenida después de impuestos es distribuida entre los inversionistas que forman parte del fideicomiso.

La opción de invertir en Fibras tiene beneficios tales como: el rendimiento en la Bolsa Mexicana de Valores, la plusvalía de los inmuebles; las propiedades no deben ser vendidas durante los cuatro años posteriores a su adquisición o termino de construcción. Así como el reparto de dividendos trimestralmente a diferencia de las empresas que reparten dividendos anualmente (en una sola exhibición). Las Fibras únicamente pueden realizar el pago de distribuciones en efectivo.

Referencias bibliográficas

Arellano Augusto. (2013). FIBRAS, El Instrumento Activo en México, Una herramienta transparente del mercado inmobiliario Real Estate Market & Lifestyle. (No. 89), pp 24 -26.

Pigeon S. Jorge H. (2013). FIBRAS, El Instrumento Activo en México, Una herramienta transparente del mercado inmobiliario Real Estate Market & Lifestyle. (No. 89), pp 108 -109.

Rodríguez Darinka. (1 Septiembre de 2014) ¿Invertir en bienes raíces o estar en Fibras? EL FINANCIERO en alianza con Bloomberg.

Reuters (21 de Agosto de 2014). Fibras revolucionan mercado de bienes raíces en México; van por más en 2015. EL FINANCIERO en alianza con Bloomberg.

Valle Ana 21 de Junio 2014) Fibras de México dan dividendos más atractivos que las de EU. EL FINANCIERO en alianza con Bloomberg

Román Romina y Ayala Diego. (20 Enero de 2015). Fibras deben aprender de los REIT.

Hendrix Sandra (19 de Junio 2013). ABC para entender las Fibras. FORBES MEXICO.

EVERCORE. (Mayo de 2012). Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS).