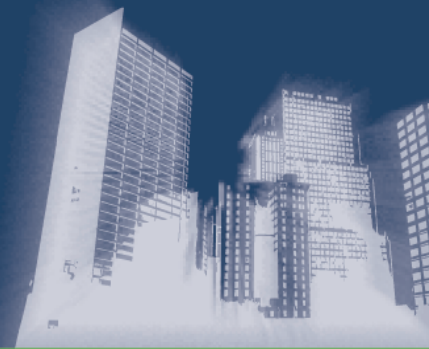


# FIDEICOMISOS de INFRAESTRUCTURA y BIENES RAICES



## ¿QUÉ ES UNA FIBRA?

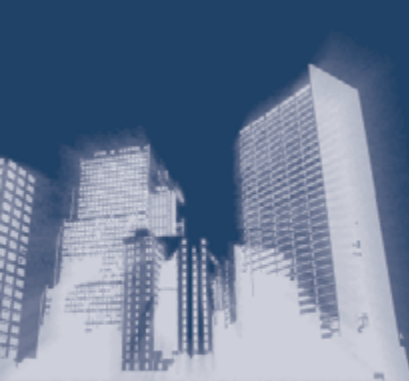
- Las Fibras son vehículos destinados al financiamiento para la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que tienen como fin su arrendamiento o la adquisición del derecho a recibir los ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.
- Para el inversionista ofrecen pagos periódicos (producto del arrendamiento) y a su vez tienen la posibilidad de ofrecer ganancias de capital (plusvalía).
- Para el aportante de los bienes inmuebles, permiten el financiamiento de activos inmobiliarios mediante la emisión de certificados en el Mercado de Valores, a través de oferta pública al distribuirlos entre el gran público inversionista.

## OBJETIVO:

- Impulsar el desarrollo inmobiliario en México.
- Ser una fuente de liquidez para desarrolladores.
- Permite invertir en bienes inmuebles a todo tipo de inversionista.
- Contribuir a la diversificación de portafolios de inversión, al proporcionar una nueva alternativa de inversión en un mercado regulado.
- Impulsar el financiamiento para diversos segmentos comerciales, industriales, oficinas, entre otros.

## CARACTERÍSTICAS:

- Considerados como un instrumento híbrido, ya que puede otorgar rendimientos fácilmente predecibles producto del arrendamiento (deuda) y rendimientos variables producto de la plusvalía de los inmuebles (capitales).
- No cuentan con plazo determinado ni con calificación.
- Operados en el segmento “Capitales”, bajo la normatividad semejante a cualquier acción que cotiza en la Bolsa Mexicana.
- Cuentan con un administrador profesional para la operación de los bienes inmuebles fideicomitidos.
- Instrumentos con demanda por parte de inversionistas institucionales. El régimen de las Afores, Aseguradoras y Afianzadoras les permiten invertir en Fibras.
- Instrumento novedoso en México y Latinoamérica.



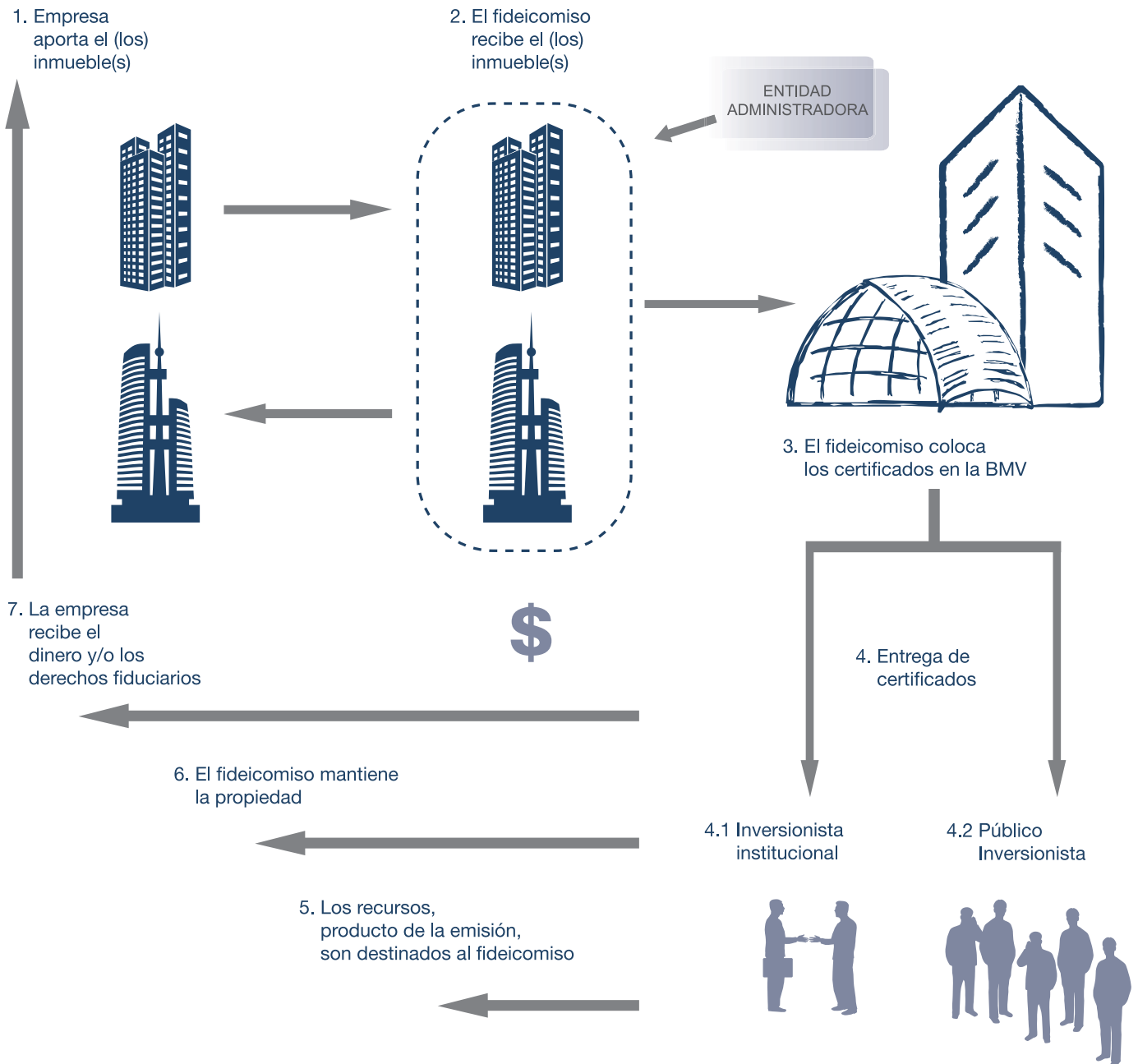
# REQUISITOS PARA CONSTITUIRSE COMO UNA FIBRA:

- Las Sociedades Mercantiles o fideicomisos inmobiliarios deberán tener al menos el 70% de sus activos invertidos en bienes raíces.
- Dedicarse a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento.
- Distribuir entre los tenedores al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio anterior.
- Los bienes inmuebles que se construyan o adquieran deberán destinarse al arrendamiento y no enajenarse antes de cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición.
- Contar con altos estándares de Gobierno Corporativo.

## TAMBIÉN SE DEBE CONSIDERAR:

- Por parte del administrador, contar con un historial de operación de inmuebles existentes de al menos tres años con información individualizada y auditada con el objetivo de acreditar experiencia y resultados financieros de los inmuebles que reflejen una administración y operación eficiente.
- Certificación de peritos estructurales.
- Dictamen sobre la situación de los contratos de arrendamiento, especialmente si el riesgo está concentrado.
- Avalúos de los inmuebles (anuales).
- Estado legal que guardan los inmuebles: gravámenes, litigios, etc.
- Descripción del destino de fondos.
- Políticas de apalancamiento, partes relacionadas, criterios de elegibilidad de inmuebles, desinversión, etc.

# ESQUEMA DE OPERACIÓN DE UNA FIBRA



## PARA EL INVERSIONISTA...

- Poder invertir en bienes inmuebles (naves industriales, centros comerciales, oficinas, entre otros) desde montos muy accesibles.
- Diversificación de la inversión.
- Dos fuentes posibles de rendimiento: Flujos por las rentas y plusvalía por la revaluación.
- Contar con un administrador profesional.
- Seguridad, al contar con un marco legal institucional, con información periódica, gobierno corporativo y transparencia operativa.

## PARA EL APORTANTE DE LOS BIENES INMUEBLES...

- Liquidez. Consigue recursos de un bien no líquido.
- Revaluación de inmuebles al aportarlos al fideicomiso.
- Beneficios fiscales (LISR Art. 223 y 224).
- Flexibilidad de financiamiento, ya que el aportante decide qué porcentaje de los certificados se distribuyen en el mercado.
- Incrementar las opciones de inversión, ya que los recursos provenientes de la emisión permiten expandir las áreas del negocio.



## • REQUISITOS DE INFORMACIÓN

Para mayor información, consulta nuestra página:

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)

Promoción de emisoras

[promocion@bmv.com.mx](mailto:promocion@bmv.com.mx)

Tels. + 55 52 53.42.90.37 y + 55 52 53.42.99.34



Paseo de la Reforma 255,  
Col. Cuauhtémoc,  
Ciudad de México, C.P. 06500

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)  
[promocion@bmv.com.mx](mailto:promocion@bmv.com.mx)

 [@GrupoBMV](https://twitter.com/GrupoBMV) • [@BMVMercados](https://twitter.com/BMVMercados)