

## Consulta acerca del Índice S&P/BMV FIBRAS

**CIUDAD DE MÉXICO, DICIEMBRE 11, 2018:** S&P Dow Jones Indices (“S&P DJI”) ha iniciado una consulta dirigida a miembros de la comunidad inversionista sobre cambios potenciales en el Índice S&P/BMV FIBRAS.

Con la intención de fortalecer la diversificación e invertibilidad del indicador, S&P DJI propone la implementación de tres cambios en la metodología como se describe a continuación:

### UNIVERSO DEL ÍNDICE

S&P DJI considera extender el universo del índice para permitir la inclusión de otros tipos de FIBRAS que sean negociadas en México y que cumplan con el objetivo del índice.

Los Fideicomisos Hipotecarios son usados para adquirir y gestionar la inversión en portafolios hipotecarios. Este tipo de FIBRAS originan o co-participan en la generación de créditos hipotecarios para la adquisición de bienes raíces; o bien, compran hipotecas vigentes o valores respaldados por hipotecas. Los ingresos de estos Fideicomisos se obtienen mayoritariamente de los intereses generados por los préstamos hipotecarios. Los préstamos originados por los Fideicomisos Hipotecarios están respaldados por bienes inmuebles; sin embargo, este tipo de FIBRAS no es propietario ni operador de bienes raíces.

Metodología		
Cambio	Vigente	Propuesta
Universo del Índice	El Universo del Índice está compuesto por todos los valores del Mercado de renta variable listados en la BMV y clasificados como FIBRAS (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces).	El Universo del Índice está compuesto por el conjunto de todos los valores del mercado de renta variable listados en la BMV y clasificadas como Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y Fideicomisos Hipotecarios.

### HISTORIAL DE NEGOCIACIÓN

Con la intención de extender el conjunto de valores elegibles al índice, S&P DJI está considerando flexibilizar el requerimiento del historial de negociación al tiempo que mantiene un umbral de liquidez razonable.

Metodología		
Cambio	Vigente	Propuesta
Historial de Negociación	Las series accionarias elegibles no deberán sumar cinco o más días sin operación en los tres meses previos a la fecha de referencia del rebalanceo del índice.	Los valores elegibles deberán contar con un historial de al menos tres meses de operación en Bolsa. Adicionalmente, los valores elegibles deberán haberse negociado al menos en el 80% del total de las sesiones de operación en Bolsa durante los seis meses anteriores a la fecha de referencia del rebalanceo. En el caso de las acciones que cuenten con un historial de negociación menor a seis meses (como las Ofertas Públicas Iniciales), el citado requerimiento en el historial de negociación se aplicará al historial de negociación disponible.

## PONDERACIÓN DE LOS COMPONENTES

Con la intención de mejorar la diversificación y reducir el peso de las acciones menos líquidas en el índice, S&P DJI está considerando modificar los criterios de ponderación del indicador.

Cambio	Vigente	Metodología	Propuesta
Ponderación de los Componentes	El índice es ponderado en función del importe operado en bolsa de cada uno de los componentes, sujeto a un límite de no más del 25% en la ponderación de cada serie accionaria.		<p>El índice es ponderado en función del esquema de capitalización de mercado ajustada por flotación, sujetando el peso de cada componente a las siguientes restricciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El peso de ninguna acción puede rebasar el 25%.</li> <li>• La ponderación acumulada de las acciones cuyo peso será superior al 15% no podrá exceder el límite de 60%.</li> <li>• El peso de cada componente está restringido a un máximo según su liquidez, donde el cálculo del peso a nivel individual se determina a partir del cociente del MDVT en seis meses del componente en cuestión, dividido sobre la suma del MDVT de todos los componentes dentro índice y multiplicando este resultado por tres. Considere que el algoritmo para topas las ponderaciones de los componentes del índice redistribuye el exceso de ponderación del resto de las acciones en proporción a sus pesos iniciales. Cuando el algoritmo para topas las ponderaciones falla el proceso se repetirá iterativamente, agregando en cada iteración, un margen de 0.5 al umbral de ponderación por liquidez hasta que el exceso de ponderación quede debidamente distribuido.</li> </ul>

## ANÁLISIS DEL IMPACTO

Con datos al 28 de Septiembre de 2018, las tablas a continuación muestran el número de componentes y la rotación del índice usando la metodología vigente. Asimismo, se muestran los resultados en el número de componentes y la rotación en el índice ante distintos escenarios bajo el supuesto de que los cambios propuestos hubieran sido implementados.

Número de Componentes	Índice S&P/BMV FIBRAS
Universo del Índice e Historial de Negociación Actuales	10
Adoptando los Cambios Propuestos en el Universo del Índice e Historial de Negociación	11

Rotación	Índice S&P/BMV FIBRAS
Universo del Índice, Historial de Negociación y Ponderación de los Componentes Actuales	5.63%
Adoptando los Cambios Propuestos en el Esquema de Ponderación del Índice y de Historial de Negociación	18.39% <sup>1</sup>
Adoptando los Cambios Propuestos en el Universo del Índice, Historial de Negociación y Esquema de Ponderación	15.78%

<sup>1</sup> Los cambios resultado de este escenario fueron calculados tomando un factor de 4.0x en la canasta de liquidez del Universo Elegible actual.

## CONSULTA

Consulte el Apéndice I para obtener detalles acerca de los pesos hipotéticos de la composición del índice bajo diferentes escenarios en el supuesto que los cambios objeto de esta consulta tuvieran efecto.

## CALENDARIO DE IMPLEMENTACIÓN

En caso de que los cambios a la metodología del índice descritos en este documento fueran adoptados, S&P DJI propone la implementación de los mismos antes de la apertura de mercado del Lunes 24 de Junio de 2019, conjuntamente con el rebalanceo semestral del mismo mes.

## PREGUNTAS

Responda por favor a las siguientes preguntas y exponga ante S&P DJI sus argumentos:

- 1. ¿Está de acuerdo con la propuesta de incluir a los Fideicomisos Hipotecarios en el Universo del Índice**
- 2. ¿Está de acuerdo con la implementación del cambio propuesto en el requerimiento del Historial de Negociación del Índice?**
- 3. ¿Está de acuerdo con la implementación del cambio propuesto en el esquema de ponderación del Índice?**
- 4. Si los cambios propuestos en esta consulta debieran aceptarse ¿está Usted de acuerdo con la fecha de implementación propuesta?**
- 5. ¿Tiene algún otro comentario respecto a los cambios propuestos en esta consulta?**

Su participación en esta consulta es de suma importancia, pues representa un vehículo para conocer su percepción y preferencias al respecto. S&P DJI pondrá a entera disponibilidad las respuestas a esta consulta bajo solicitud.<sup>2</sup> Si no desea revelar su retroalimentación, deberá establecer explícitamente su elección en sus respuestas. Por favor responda a más tardar el **11 de Enero de 2019**. Después de esta fecha S&P DJI no tomará en cuenta retroalimentación recibida. Antes de que el Comité del Índice concluya la revisión de los comentarios, es posible que S&P DJI contacte a los participantes de esta consulta con el propósito de pedir aclaraciones como parte del proceso de revisión. Opciones alternativas a las preguntas planteadas en esta consulta después de la fecha de cierre implicará una reapertura de la misma.

Para participar en línea en esta consulta, responda el cuestionario en inglés disponible [aquí](#).

Para participar en esta consulta en español, envíe sus respuestas a S&P DJI por medio del siguiente correo electrónico: [index\\_services@spglobal.com](mailto:index_services@spglobal.com).

*Por favor considere que todos los comentarios serán revisados y tomados en cuenta antes de tomar una decisión final, sin embargo, S&P DJI no garantiza ni tiene obligación alguna de cumplir o hacer efectiva ninguna de las respuestas. Esta consulta pudiera resultar en la ausencia de cambios o resultados de cualquier otro tipo. Si S&P DJI decidiera cambiar la metodología, un anuncio será emitido y publicado en su sitio web.*

Gracias por completar esta encuesta.

Para mayor información acerca de S&P Dow Jones Indices, visite [www.spdji.com](http://www.spdji.com).

---

<sup>2</sup> Los nombres de las compañías así como la información de contacto de los individuos que respondan a esta consulta no serán revelados.

## CONSULTA

## APÉNDICE I

La tabla a continuación muestra la composición vigente del índice al 28 de Septiembre de 2018, así como la composición correspondiente a cada uno de los escenarios posibles en el supuesto de haber implementado las tres propuestas de este documento:

- **Escenario 1:** Pesos Hipotéticos – Universo del Índice, Historial de Negociación y Ponderación de los Componentes Actuales
- **Escenario 2:** Pesos Hipotéticos – Universo del Índice Actual, Historial de Negociación Propuesto y Ponderación de los Componentes Propuesta
- **Escenario 3:** Pesos Hipotéticos – Universo del Índice, Historial de Negociación y Ponderación de los Componentes Propuestos

Índice S&P/BMV FIBRAS. Componentes y Pesos				
Emisora	Ticker	Escenario 1	Pesos del índice	
			Escenario 2	Escenario 3
Terrafina Administradora Industrial	TERRA 13	25.00%	15.00%	21.31%
Macquarie Mexico Real Estate Management	FIBRAMQ 12	20.09%	15.00%	15.00%
Fibra Uno Administracion	FUNO 11	25.00%	25.00%	25.00%
Prologis Property Mexico	FIBRAPL 14	10.00%	14.36%	11.35%
Controladora Fibra Danhos	DANHOS 13	13.46%	20.72%	15.00%
Concentradora Fibra Hotelera Mexicana	FIHO 12	4.06%	6.25%	4.61%
Fibra Inn	FINN 13	1.31%	2.01%	1.48%
Fibra Shop Portafolios Inmobiliarios	FSHOP 13	0.78%	1.20%	0.89%
Fibra MTY	FMTY 14	0.18%	0.28%	0.21%
Fibra HD	FIBRAHD 15	0.11%	0.17%	0.13%
Concentradora Hipotecaria	FHIPO 14	--	--	5.03%

## ACERCA DE S&P DOW JONES INDICES

S&P Dow Jones Indices es el mayor centro mundial de ideas, datos e investigación basadas en índices. Es, además, la cuna de emblemáticos indicadores del mercado, como el S&P 500® y el Dow Jones Industrial Average®. Existen más activos invertidos en productos vinculados a nuestros índices que en los productos de cualquier otro proveedor en el mundo. Desde que Charles Dow creó el primer índice en 1884, S&P DJI se ha dedicado a la innovación y desarrollo de índices dentro de diversas clases de activos, ayudando a definir la manera en que los inversionistas miden los mercados y operan en ellos.

S&P Dow Jones Indices es una división de S&P Global (NYSE: SPGI), que provee inteligencia financiera esencial a individuos, empresas y gobiernos para una óptima y segura toma de decisiones. Para más información, visite [www.spdji.com](http://www.spdji.com).

### **PARA MAYOR INFORMACION:**

**S&P Dow Jones Indices**  
[index\\_services@spglobal.com](mailto:index_services@spglobal.com)