

Entorno Inmobiliario

Claudia Olguín

■ Aterrizan CKD en el mercado

Finalmente, el viernes pasado el **Banobras** y el **Fondo Nacional de Infraestructura** (Fonadin), así como la Bolsa Mexicana de Valores, oficializaron la salida de cuatro nuevos fondos de capital privado especializados en infraestructura.

En ellos participará con alrededor de tres mil 260 millones de pesos el Fonadin, que dirige Federico Patiño, y su salida al mercado destraba una serie de bemoles que había tenido el mercado inmobiliario para fomentar inversiones institucionales.

Este anuncio es importante porque pone en otra dimensión la perspectiva el efecto del Plan Nacional de Infraestructura. En el caso de estos **Certificados de Capital de Desarrollo (CKD)** se abre un panorama alentador para quienes se mantenían líquidos en el mercado pero sin oportunidades reales de inversión, además del evidente efecto que tendrán los recursos provenientes de las Afore, vía las Siefore (unos 15 mil millones de pesos) y otros inversionistas.

Incluido el primero de ellos denominado **Macquarie**, el valor objetivo de los cinco fondos asciende a 31 mil 300 millones de pesos, de los que el Fonadin participa con seis mil 260 millones de pesos, con un poder multiplicador de 62 mil 500 millones de pesos. Mientras que las Afore, a tra-

vés de las Siefore, tendrán invertidos entre 14 mil y 15 mil millones de pesos.

En el último bloque destaca AMB, promovido por el fondo norteamericano **AMB Property Corporation**, con un valor de tres mil 300 millones de pesos, administrado por **AMB-Acción Shelf 2**, subsidiaria de **AMB México Shelf 2** (participa en un 90 por ciento) y **G. Acción** (10 por ciento). Se emitió a un plazo hasta de diez años, con fecha estimada de emisión de ayer mismo.

Así, AMB, capitaneado en México por Luis Gutiérrez Guajardo, participará con 825 millones de pesos, equivalentes al 20 por ciento del total. Por su especialidad, evidente desde que adquirió el portafolio industrial **Grupo Acción**, su objetivo es el desarrollo, adquisición y operación de un portafolio diversificado de inmuebles industriales y logística.

El segundo es **Prumex Industrial III**, respaldado por **Prudential Real Estate Investors (PREI)** y administrado por **PLA Administradora**. Su valor es de seis mil 500 millones de pesos, a un plazo de hasta 12 años, con una fecha estimada de emisión del 10 de agosto. PREI participará con 650 millones de pesos. Dará también una dura batalla en el desarrollo, adquisición y operación de propiedades industriales y logística.

El número tres es **Artha**, promovido por **Artha Capital** y administrado por **Artha Operadora**. Su valor objetivo de CKD es de dos mil 500 millones de pesos a un plazo hasta de diez años, con una fecha de emisión del 10 de septiembre.

Artha Capital participará con 125 millones de pesos (5 por ciento del fondo). En él participan **Germán Ahumada**, inversionista de **Consortio Ara**, y **Carlos Gutiérrez**, exdirectivo de **Merrill Lynch**.

Los recursos se destinarán a proyectos inmobiliarios en México para infraestructura urbana en vivienda, turismo, industrial y comercial, mediante la adquisición y habilitación de macrolotes.

El cuarto fondo es **I Cuadrada**, alentado por **México Retail Properties** (Grupo MRP) y administrado por **Infraestructura Institucional**. Tiene un valor de cuatro mil millones de pesos a un plazo hasta de 15

años, con inversiones de deuda y capital. La emisión será el 10 de septiembre. Grupo MRP participa con 200 millones de pesos. El objetivo no ha sido determinado, pero bien podría alojar la infraestructura requerida por el vasto número de centros comerciales que el fondo MRP planea edificar en los próximos cinco años. Y vaya que la meta es ambiciosa, para ello tiene socios de la talla de Grupo Walmart.

Vertex, el número 6

Otro que se estima salga al mercado de CKD es **Vertex Real Estate**, su fondeo partirá de recursos de las Afore, en total unos dos mil 300 millones de pesos que se colocarán a un plazo de diez años. A diferencia de otros competidores, **Vertex** participará en todos los subsectores del negocio inmobiliario con la idea de diversificar el riesgo de estos días. ☒

colguin70@gmail.com

