



Foto: Render proyecto Territoria Apoquindo, con inversión de ADIA, en Santiago, Chile

Newsletter

El Punto de Encuentro de financistas, inversionistas y desarrolladores inmobiliarios de las Américas.

1º Semestre, 2016

Cifras Macroeconómicas

PAÍS							
POBLACION (MM)	201	117	18	48	31	316	35
DESEMPLEO	11,2%	4,0%	6,8%	8,8%	6,0%	4,7%	6,9%
TASA POLITICA MONET. (TPM)	14,3%	4,3%	3,5%	7,3%	4,3%	0,5%	0,5%
IED – 2015 (USD Mil millones)	75,1	30,3	20,5	12,1	6,9	348	236,8
PIB – 2015 nom (USD Mil millones)	1.773	1.144	240	293	192	17.947	1.552
PIB – 2015 (Crecimiento)	-3,8%	2,5%	2,1%	3,1%	3,3%	2,4%	1,2%
PIB – 2016E crecimiento	-4,0%	2,5%	1,9%	2,5%	3,5%	1,9%	1,5%
INFLACIÓN 2015	10,7%	2,1%	4,4%	6,8%	4,4%	0,7%	1,6%

Brasil: Fábricas vacías de Brasil, oportunidad de compra para Blackstone

El mayor fondo de inversión del mundo considera que hay oportunidades de inversión en los activos industriales y centros de bodegaje de Brasil

Página 3

Perú: Se invertirá US\$697 millones en 16 nuevos centros comerciales

Solo este año se han abierto o abrirán 10 centros comerciales en diversas partes del país con una inversión de US\$395 millones

Página 7

EN ESTA EDICIÓN



Chile: Walmart acuerda venta de malls por US\$646 millones

Se trata de la mayor transacción en la industria de los malls en Chile

Página 5

EEUU: Simon Property e Invesco completaron la compra de The Shops at Crystals

Operación fue valorada en US\$1.100 millones

Página 8

México: Grupo hotelero anuncia inversión superior a US\$1.000 millones en Acapulco

Actualmente, Grupo Imperial maneja tres complejos hoteleros en este destino

Página 4

¿Comprar o arrendar?

Columna de Gonzalo Castro – Socio Fundador en *Panamerican Real Estate Capital & Services*



Una de las preguntas más difíciles que recibo, independiente de la clase de activos o nivel educacional de la persona, es si es más conveniente comprar o arrendar una propiedad. Hay varios enfoques para analizarlo y no hay una respuesta única.

La clase de activos inmobiliarios más común es la residencial. El sueño de tener un hogar, un lugar donde vivir, es muy antiguo, pero las hipotecas modernas existen solo desde el siglo XX, cuando los bancos comenzaron a ofrecer préstamos a largo plazo con el apoyo de los gobiernos.

Al revisar el porcentaje de vivienda en propiedad (1), vemos grandes diferencias entre los países, lo que puede ser explicado por factores históricos y políticos y también por distorsiones y regulaciones del mercado. El porcentaje de vivienda en propiedad en EEUU, Reino Unido, Francia y Canadá son similares (64-69%) y menores en Alemania y Suiza (52% y 44% respectivamente). Los países que experimentaron una burbuja inmobiliaria, como España, alcanzaron un increíble 82%. En América Latina es sorprendentemente alto: Brasil 74%, México 71%, Chile 69%, Colombia 50%, a pesar de que las hipotecas son un mecanismo mucho más nuevo que en el mundo desarrollado. Después de la crisis subprime de 2008-9, el porcentaje de vivienda en propiedad ha disminuido debido a que los bancos comenzaron a embargar las viviendas dejadas como garantía para los préstamos en mora. Esto se considera una mala señal, sobre todo para los encargados de políticas públicas.

Pero ¿realmente necesitamos ser dueño de la casa donde vivimos? Pensamos que tenemos que ser dueños de la casa donde vivimos por muchas razones. Una de ellas es que podemos remodelar en cualquier momento sin el consentimiento del propietario y mantener el dinero invertido en nuestra propiedad. A pesar de eso, curiosamente estamos abiertos a arrendar la oficina en la que trabajamos o la tienda donde vendemos nuestros productos. Esta es una contradicción ya que las casas se entregan terminadas mientras que las oficinas y locales comerciales suelen ser entregados en obra gruesa y es el arrendatario quien tiene que habilitarla, inversión que puede ser tan cara como la obra gruesa. ¿Por qué estamos dispuestos a arrendar una propiedad donde estamos hundiendo dinero que luego no podremos llevarnos y no estamos dispuestos a arrendar una casa que está lista para usarse?

Muy a menudo, ser propietario de una casa es una cuestión de estatus, especialmente en América Latina. Eres mejor visto por tus pares si dices "soy dueño de esta casa" en vez de "la arriendo", incluso si no tiene sentido desde un punto de vista financiero. Otra de las razones, que tiene más sentido financieramente hablando, es que la compra es una forma de protegerse contra futuros aumentos del arriendo: una vez que se compra, se fija el pago del dividendo (con tasa de interés constante). Pero probablemente la razón más poderosa es que la compra de una casa es una manera de construir capital en el tiempo. Los futuros herederos seguramente prefieren que sus padres sean dueños, y no arrendatarios, de la casa en la que viven ya que, con el seguro asociado al crédito hipotecario, heredan la propiedad, pero no la hipoteca.

Mi enfoque personal ha sido la flexibilidad y algo que aprendí en clases de Microeconomía en la universidad: lograr una curva de indiferencia más alta. Al limitar el set de opciones a sólo comprar, muchas oportunidades interesan-

tes pueden quedar excluidas. Tu casa soñada puede estar disponible para arrendar pero no para comprar.

Esto lo aprendí cuando mi familia quería vivir en una casa más grande y los precios de venta se estaban disparando. Era arriesgado vender mi casa y demorar 2-3 meses para comprar una nueva, ya que el aumento de los precios podría haber erosionado toda la ganancia, además del riesgo de tener que dejar mi casa sin haber comprado una nueva, por lo que decidí tener en cuenta el mercado de arriendo, lo que ha resultado un excelente negocio: nos cambiamos a una casa con un terreno 25% más grande, con una superficie construida 20% mayor y una ubicación 10% peor, por el mismo arriendo que obtenía por mi casa. Así, sin considerar los costos iniciales de mudanza y comisión del corredor, terminé viviendo en un lugar mejor con cero impacto en mi flujo de caja mensual. Hice lo que los economistas llaman moverse hacia arriba en el mapa de indiferencia, en vez de moverse dentro de la misma curva de indiferencia. Aprendí que hay que separar las decisiones de residencia principal de la de inversión. Todavía soy dueño de mi casa original, donde está el valor de la vivienda y el dividendo, pero vivo en la casa donde me gusta vivir, y pago mi arriendo con el arriendo que a su vez me paga el arrendatario de mi casa. Cada vez que cuento esto en las reuniones sociales, la gente pregunta por qué no vivo en mi propia casa, y la respuesta es que de esta manera estoy mejor, por el mismo dinero. Por supuesto que tengo el riesgo de vacancia de mi casa y el riesgo de arriendo en la casa donde vivo.

Último punto sobre residencial: ser dueño de una casa es una buena manera de ahorrar, porque si se es arrendatario, es muy difícil construir patrimonio a menos que uno sea muy disciplinado; pero eso es distinto a ser dueño de la casa en que se vive; yo tengo una casa pero estoy fuera del porcentaje de vivienda en propiedad.

Si analizamos la clase de activos de retail, vemos que los grandes retailers estadounidenses prefieren alquilar sus tiendas, lo que contrasta con sus pares de América del Sur, con la excepción de Brasil. Los dos propietarios de centros comerciales más grande de los países del Pacífico sudamericano, Mall Plaza y Cencosud Shopping Centers, son los brazos inmobiliarios de las cadenas minoristas de formato grande más exitosas: Grupo Falabella y Cencosud. Estas empresas públicas operan grandes almacenes, supermercados y tiendas de mejoramiento del hogar, que normalmente anclan los centros comerciales o power centers que construyen, poseen y administran. Esta decisión tiene mucho que ver con la visión histórica de las familias controladoras, donde ser dueño de la propiedad tiene un valor especial. Ha habido una creciente presión por parte de la comunidad financiera para terminar la estrategia intensiva en capital, especialmente después de que Wal-Mart vendió su cartera de 10 centros comerciales en Chile a un cap rate récord mínimo de 6,0%, recibiendo US\$650 millones. Ahora muchos analistas están pensando en el valor que estos dos grupos minoristas podrían liberar si fueran menos amantes de los ladrillos y más eficientes en el retail. La percepción de riesgo de perder el control de la tienda cuando vence el contrato de arriendo y perder el goodwill creado en un punto de venta específico es un elemento disuasivo.

(1): porcentaje de viviendas que están ocupadas por el propietario

Fábricas vacías de Brasil, oportunidad de compra para Blackstone

Fuente: Bloomberg

Las imágenes de fábricas desiertas transmiten a los brasileños un mensaje inequívoco: están inmersos en la peor recesión en por lo menos un siglo. Para Blackstone Group LP el mensaje es otro: es hora de pensar en la compra de inmuebles industriales.

El mayor fondo de inversión del mundo, que tiene activos inmobiliarios por US\$100.000 millones, considera que hay oportunidades de inversión en los activos industriales y de logística de Brasil, tras dos años de contracción de la producción, cierre de plantas y aumento de la capacidad ociosa.

“Sí, en la actualidad hay muchos retos en Brasil; hay incertidumbre política y económica”, dijo Ken Caplan, Director de Inversiones Inmobiliarias de Blackstone. “Pero es este tipo de ambiente el que tiende a generar oportunidades en verdad interesantes para quienes tienen la convicción y el valor para invertir”.

Más de 4.000 plantas industriales cerraron sus puertas el año pasado en el estado de Sao Paulo mientras la economía del país se contraía 3.8%. Los economistas estiman que este año habrá una nueva contracción de 3.9%.

Centros industriales y de bodegaje son construidos por terceros para compañías que las necesiten. Esas propiedades van desde sitios de usos múltiples, donde varios locatarios se dividen los costos, hasta instalaciones creadas para una tarea o empresa específica. Los contratos pueden ser también de sale lease-back, en los cuales un inversionista compra una fábrica y la arrienda al dueño anterior.

Si bien la vacancia de las instalaciones de logística es alta y está creciendo en su conjunto, es mucho menor en propiedades modernas de grandes inversionistas institucionales, dijo en una entrevista José Alves Neto, vicepresidente y uno de los fundadores de TRX Group. TRX tiene una cartera de US\$1.520 millones en instalaciones de infraestructura y logística, y sigue reuniendo capital para invertir en ese tipo de activos.

“El parque industrial y logístico de Brasil es muy viejo, obsoleto”, dijo Alves Neto. “Hace muy poco que empezó a modernizarse y la subcontratación está apenas en sus comienzos. En este medio hay muchas oportunidades para compradores y vendedores”.

La superficie total de bodegas Clase A en Brasil, la de mejor calidad, creció 4.7% en el primer trimestre del año pasado, a 12,1 millones de metros cuadrados, según un estudio de la consultora inmobiliaria Engebanc. La vacancia pasó de 20% a 24.1%.



PDG finaliza venta de la participación en la empresa de centros comerciales REP

Fuente: Reuters

PDG Realty anunció el término de la venta de la totalidad de su participación del 58,1% en el desarrollador de centros comerciales Real Estate Partners (REP), lo que permitirá a PDG disminuir en US\$65 millones su deuda neta.

El comprador fue LDI Desenvolvimento Imobiliário quien, a cambio de la participación en REP, entregó a PDG 26 propiedades en la ciudad de Sao Paulo avaluadas en US\$9,8 millones.

TRX invierte US\$44 millones en parque industrial en Río de Janeiro

Fuente: Investimento e Notícias

TRX está invirtiendo US\$44 millones en la construcción de un parque industrial de alto nivel en Santa Cruz, barrio situado en la zona poniente del área metropolitana de Río de Janeiro. “El estado ha buscado mejorar la competitividad para atraer a diversas industrias como la farmacéutica, comercio electrónico, cosmético y retail”, dijo Roni Katalan, director de TRX Incorporadora. El proyecto tendrá 95.000 m2 de GLA y 12 metros de altura.





Fibra Uno compra la Torre Cuarzo en US\$182 millones

Fuente: Forbes



Fibra Uno adquirió el inmueble Torre Cuarzo, un edificio de oficinas localizado en el Corredor Reforma, en Ciudad de México.

El edificio contará con 72,000 m2 de

GLA, de los cuales 68,000 m2 se distribuirán en dos torres que se unirán en los primeros pisos con un área comercial de 4,000 m2. La propiedad se encuentra actualmente en la etapa final de desarrollo y se espera su entrega para el segundo trimestre de 2017, con un período de estabilización de 24 meses a partir de esa fecha.

El precio de adquisición de la transacción fue de US\$156 millones que se pagarán con una combinación de efectivo y Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs). La fibra indicó que invertirá la cantidad de US\$26 millones en el inmueble.

Fibra Uno tiene un presupuesto conservador para este edificio de US\$17 millones de resultado operacional (NOI) anual una vez que esté totalmente estabilizado. El primer fideicomiso de inversión de bienes Raíces en México, Fibra Uno, invertirá US\$1.345 millones durante 2016, informó su director general adjunto, Gonzalo Robina.

El director general adjunto detalló que mantendrán la inversión dentro del sector de oficinas, industrial y comercial, donde han encajado otros inmuebles como educación y hospitales, y descartó el de vivienda en renta, que aún no se ha recuperado.

Durante noviembre de 2015, en su junta con inversionistas en Nueva York, el fideicomiso dividió su inversión en corto y largo plazo para 2016, con más 90% del monto ejecutado en el primer trimestre, y los US\$1.345 millones para el resto del año, comentó el directivo durante el quinto aniversario del instrumento de inversión, celebrado en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Grupo hotelero anuncia inversión superior a US\$1.000 millones en Acapulco

Fuente: El Financiero

El empresario Juan Antonio Hernández Venegas, presidente del Grupo Autofin México y Mundo Imperial, anunció una inversión por más de US\$1.000 millones y la generación de diez mil nuevos empleos para Acapulco durante los próximos 7 años, con lo cual busca consolidar su consorcio recreativo y hotelero en este destino de playa. Actualmente, Grupo Imperial maneja tres complejos hoteleros en este destino, con una capacidad de 2.054 habitaciones.

Preparan el lanzamiento de un fondo de crédito con exposición al sector inmobiliario

Fuente: Funds Society

El nuevo vehículo inicialmente emitirá CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) sujetos al mecanismo de capital calls, con el objetivo de crear un portafolio de créditos originados directamente con apalancamiento interno. Eventualmente, éste podría migrar a un vehículo de capital permanente, similar a un Mortgage REIT, una vez que tenga un tamaño adecuado y un desempeño probado.

Los fondos de crédito inmobiliario como este, juegan un papel muy importante en el sector inmobiliario en mercados desarrollados. Hasta hoy, los inversionistas en México han podido acceder al sector a través de productos de capital (equity) como CKDs y FIBRAS, sin embargo no han tenido la oportunidad de acceder a inversiones de crédito en el sector. Según un comunicado, Credit Suisse está convencido de que la combinación de la experiencia que tiene actualmente de gestión de fondos, asociada con el equipo líder en financiamiento inmobiliario en México, ofrecen una oportunidad única en un momento ideal de mercado y es que "la reciente salida de GE Capital del mercado junto con la actual dinámica positiva del sector, acompañado de un alto nivel de inversión privada y de nuevos vehículos públicos de inversión, generan grandes oportunidades en materia de crédito para nuevos jugadores y fondos como este, nuestro tercer fondo."

El banco ha incorporado a Raúl Gallegos y a Alejandro Rodríguez con amplia experiencia en el sector inmobiliario en México, con 25 años de experiencia en el otorgamiento, estructuración y gestión de créditos inmobiliarios en México en GE Capital Real Estate.

Walmart acuerda venta de malls Espacio Urbano a ILC por US\$646 millones

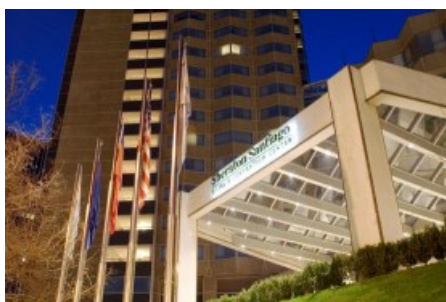
Fuente: La Tercera

La cadena de supermercados Walmart Chile suscribió un contrato con las compañías aseguradoras Confuturo y CorpSeguros, ambas controladas por Inversiones la Construcción (ILC), para venderle diez malls Espacio Urbano en UF 17.200.000, equivalente a unos US\$646 millones. "La venta de dicho paquete de activos considera la explotación de los supermercados ubicados en los mencionados centros comerciales, bajo la figura de arrendamientos de largo plazo, por lo que dicha enajenación no implicará una disminución del número de supermercados operados por la compañía ni su capacidad operativa", dijo Carmen Román, Gerente Corporativo de Asuntos Legales de Walmart Chile, en un hecho esencial enviado a la Superintendencia de Valores y Seguros. El plazo máximo para materializar la operación es de un año, sin perjuicio que se espera que las compraventas se perfeccionen en un plazo menor, agregó.

En tanto el presidente del directorio de Confuturo y CorpSeguros, Joaquín Cortez señaló que "la relevancia de esta operación tiene múltiples dimensiones. Una de ellas es desde el punto de vista de la calidad de la cartera, porque entre los arrendatarios figuran los principales retailers del país. Adicionalmente, este acuerdo con Walmart Chile se da en un momento de escasez de alternativas de inversión de largo plazo a nivel local, lo cual nos lleva a valorar y ponderar esta relación de una manera diferente, al aportar estabilidad en los ingresos".

LarraínVial concreta adquisición de Hoteles Sheraton Santiago y San Cristóbal Tower

Fuente: El Mercurio



Tras casi seis meses de investigación, finalmente el Tribunal de Defensa de la Libre Competencia (TDLC) le dio luz verde y sin condiciones al Fondo Inversiones Hoteleras, administrado por LarraínVial Activos

S.A., para adquirir las propiedades del Hotel Sheraton Santiago y Luxury Collection San Cristobal Tower. Ambos conforman el complejo de alojamiento más grande de la capital, con 518 habitaciones, cuya operación está a cargo de la cadena Starwood.

La transacción -que estaba supeditada a una serie de condiciones que debían cumplirse antes del 29 de julio de 2016; entre ellas, la aprobación por parte del TDLC- superó los US\$95 millones.



Territoria se asocia con fondo de Abu Dhabi en proyecto de US\$240 millones en barrio El Golf

Fuente: El Mercurio

La iniciativa, cuyas obras ya comenzaron, está proyectada para estar lista en el primer trimestre de 2019. Los edificios se conectarán a través de un túnel con la estación Tobalaba del Metro.



Territoria se asoció con una subsidiaria de Abu Dhabi Investment Authority (ADIA), fondo de inversiones diversificado a nivel mundial, perteneciente al gobierno de Abu Dhabi, para desarrollar y financiar este proyecto de US\$240 millones.

Mediante el acuerdo, la filial de ADIA participará con el 80% del joint venture que está construyendo en dicho terreno, compuesto por cinco sitios. El 20% restante de la sociedad quedará en manos de Territoria y la familia Calvo Puig.

Ignacio Salazar, socio de Territoria, comentó que "estamos muy entusiasmados por poder trabajar junto a ADIA, uno de los inversionistas en bienes raíces más grandes y respetados a nivel mundial". Añadió que "nuestra meta conjunta es crear una experiencia única e integrada de oficinas y espacio comercial, fácilmente accesible y que ofrezca una amplia gama de servicios y entretenimiento para mejorar la calidad de vida de las personas en esta dinámica área de la ciudad".

El proyecto, previsto para finalizarse durante el primer trimestre de 2019, incluye la construcción de tres torres de oficinas y un espacio comercial, que estarán conectados a la estación Tobalaba del Metro, a través de un túnel que será efectuado en conjunto con las autoridades del Metro de Santiago, señaló Territoria.

La iniciativa tendrá 37 mil m2 de oficinas, 25 mil m2 a retail, 1.200 estacionamientos para vehículos y dos mil para bicicletas.



Colombia tendrá 1,1 millones de metros cuadrados construidos en nuevos malls este año

Fuente: Mall & Retail

Los proyectos llevan varios años en ejecución. Sin embargo, la cifra sería menor a otros años.

Un análisis de la firma especializada en este sector Mall & Retail da cuenta de que este año las ciudades que más empujarán la creación de centros comerciales son Bogotá, Medellín, Cali y Barranquilla. Se estima que la nueva superficie construida este año será de 1,1 millones de metros cuadrados.

Pese a que habrá menos dinamismo en esta industria, en los próximos años se estima que llegarán 73 nuevos proyectos, que sumarán 1,53 millones de metros cuadrados arrendables. El enfoque estará dirigido hacia ciudades diferentes a las capitales mencionadas.

Pactia construirá dos centros comerciales en el sur de Bogotá

Fuente: América Retail



Dos centros comerciales serán construidos en el sur de Bogotá, con una inversión cercana a los US\$155 mi-

llones. La obra será liderada por Pactia, alianza entre Conconcreto y el Grupo Argos.

Ambos malls se inaugurarán bajo la marca Gran Plaza. El primero de ellos estará ubicado en Bosa, tendrá una inversión de US\$45 millones y tendrá 183 locales, 510 estacionamientos, juegos infantiles y cinco salas de cine. En el caso de la obra que estará en Madelena, la inversión llegará a los US\$110 millones. Tendrá 250 locales, 1.300 estacionamientos y nueve salas de cine.

Grandes proyectos logísticos que le apuestan a la región Caribe colombiana

Fuente: El Heraldo

El sector de la construcción de la Región se verá beneficiado con los proyectos que se ejecutarán durante el año.

La Región Caribe continúa siendo atractiva para la inversión en los sectores comercial, empresarial y turístico. Gracias a su ubicación, el panorama de esta zona del país mantiene, al igual que el año anterior, las mejores proyecciones en inversión de capital. Muestra de ello es la puesta en marcha de distintos proyectos.

En el caso de Barranquilla y su área metropolitana, hay grandes planes en el sector comercial con la presencia de al menos cuatro parques industriales que se están ejecutando y que dispararán la economía y el empleo local. Uno de estos proyectos es el de Green Park Atlántico, plataforma logística e industrial que se desarrolla en Gapala, a solo 2,7 kilómetros de Barranquilla. El municipio, perteneciente al área metropolitana de Barranquilla, se ha convertido en el corredor industrial más importante del Atlántico y punto estratégico para el transporte hacia el centro del país, sin tener que ingresar al área urbana de Barranquilla. Fabián Zuluaga, vocero de Arquitectura y Concreto, dijo que “El proyecto se va a desarrollar por etapas, el primer proyecto son 168.000 m². En este momento tenemos 72% vendido, mientras ejecutamos la obra”.

Muy cerca de este complejo industrial, una alianza de firmas desarrolla el Parque Logístico California, el cual propone bodegas logísticas y comerciales en arriendo y venta. El parque logístico tiene un área total aproximada de 123.000 m² en toda su extensión, compuesta por una superficie aproximada de 77.000 m² en área de bodegas y 46.000 m² distribuida en los muelles para descarga de cada bodega, vías y urbanismo. La constructora Oikos contribuye al desarrollo de la Región con el Centro Empresarial Malambo, en pleno desarrollo y su entrega se proyecta, según su gerente, Luis Aurelio Díaz, en 2018. De acuerdo con Díaz, esta construcción tiene un costo de más de US\$60 millones.

72 HUB, el nuevo proyecto inmobiliario de Bogotá

Fuente: Funds Society

En la calle 72 con Carrera 24 se encuentra ubicado 72HUB, un proyecto de uso mixto que pretende ser un catalizador de la renovación urbana para la zona y busca redefinir la manera de vivir en Bogotá.

El proyecto se encuentra en el barrio Alcázares, de Bogotá, cerca de los principales centros financieros, gastronómicos y comerciales, y a solo dos cuadras de una estación de transporte público (Transmilenio). El proyecto será desarrollado por etapas en una superficie útil de 8.134 m². La primera etapa comprende dos torres de vivienda con 208 apartamentos de 40 y 80 m², y dos niveles de comercio y servicios. La segunda etapa podría estar conformada por oficinas, vivienda, servicios y comercio.



Inmobiliaria de familia Calderón invertirá US\$100 millones en Lima con fondo peruano

Fuente: El Mercurio

El pacto contempla cinco proyectos residenciales a ejecutar entre 2016 y 2018, orientados a los segmentos medios y medios altos.

La inmobiliaria Imagina, ligada a la familia Calderón -accionistas de Ripley- y el fondo peruano Fibra (Fondo de Inversión en Bienes Raíces), ligado a LarrainVial y una familia local, volvieron a asociarse dos años después del primer acuerdo para invertir, que fue por US\$150 millones. En esta ocasión, las firmas acordaron un plan por US\$100 millones en nuevas iniciativas de viviendas. El pacto entre Imagina y Fibra contempla cinco proyectos residenciales a ejecutar entre 2016 y 2018, orientados a los segmentos medios y medios altos peruanos. Los proyectos estarán ubicados en Lima Metropolitana, principalmente en los distritos de Miraflores, Magdalena, San Miguel, Lince, Barranco, Surco y Jesús María.

El primero de ellos estará en el sector céntrico de Lince y el inicio del proceso de venta comenzó en julio de 2016. Se trata de una obra de US\$22 millones, que contará con 20 pisos, 225 departamentos y más de 24 mil m² de construcción. Los próximos proyectos serán lanzados durante los siguientes 12 meses.

Michel Calderón, gerente general de Imagina, señaló que "este segundo acuerdo con Fibra está orientado a unidades afectas al exitoso programa del fomento al desarrollo habitacional Mi Vivienda, que incluye el descuento de tasa al buen pagador que cubre unidades hasta por US\$120.000. Típicamente este producto se desarrolla entre los 60 y 80 m²".

Calderón sostuvo que "con Fibra nos une una larga relación. Ellos conocen muy bien el mercado local y gozan de gran prestigio. Este es el segundo fondo de inversión conjunto en partes iguales y varias de las iniciativas van orientadas a reponer inventario agotado de proyectos realizados bajo el primer acuerdo". El presidente ejecutivo del fondo Fibra, Eric Rey de Castro, comentó que este vehículo de inversión es el más grande de Perú con activos bajo su gestión por US\$500 millones.

Con estos nuevos proyectos, Imagina se posiciona como una de las mayores inmobiliarias en ventas de viviendas en Perú, considerando tanto a firmas locales como a empresas chilenas que operan en esa nación.

Se invertirá US\$697 millones en 16 nuevos centros comerciales

Fuente: El Comercio

Solo este año se han abierto o abrirán 10 centros comerciales en diversas partes del país con una inversión de US\$395 millones, señaló la Cámara de Comercio de Lima



El Instituto de Economía y Desarrollo Empresarial (IEDEP) de la Cámara de Comercio de Lima estimó que se inaugurarían 16 nuevos centros comerciales entre el 2016 y 2018, lo que comprende una inversión total de US\$697 millones. "Estas inversiones harán que se registre un total de 103 centros comerciales en todo el país", manifestó César Peñaranda, director ejecutivo del IEDEP-CCL.

De los 16 nuevos centros comerciales, 10 ingresarían en el 2016 con una inversión de alrededor de US\$395 millones, contribuyendo a que el sector Comercio alcance una tasa de crecimiento de 4,1%. En tanto, cuatro de ellos serán inaugurados en el 2017 y el resto en el 2018. El economista precisó que 9 de los 16 centros comerciales serán inaugurados en provincias en las ciudades de Jaén, Huaral, Trujillo, Huancayo, Talara, Paita y Puruchuco.

En el 2015, de acuerdo a las estadísticas del IEDEP, solo se inauguraron tres centros comerciales con una inversión de US\$44,6 millones, cerrando ese año con un total de 87 centros comerciales a nivel nacional.

Asimismo, se consolidó la posición de los dos principales operadores de la industria retail en el país: el grupo Falabella (Chile) y el grupo Intercorp (Perú), con presencia a través de centros comerciales, supermercados, tiendas por departamentos, mejoras de hogar y financieras.

Al cierre del 2015 el sector Comercio creció solo 3,9%, cifra menor que el 7,7% de crecimiento promedio anual registrado en el periodo 2010-2014, dejando de ser así una de las actividades más dinámicas junto con el sector Construcción (-5,9%).

Estados Unidos



Simon Property Group e Invesco Real Estate completaron la compra de The Shops at Crystals

Fuente: Simon Property Group

Simon Property Group, líder mundial en el sector retail, e Invesco Real Estate anunciaron el cierre de la compra de The Shops at Crystals en Las Vegas, Nevada, en un joint venture en partes iguales. El precio de compra fue de aproximadamente US\$1.100 millones.

Ubicado en el corazón de Las Vegas Strip, The Shops at Crystals es un impresionante mall de lujo con un GLA de 30.000 m2. Está anclado por 10 tiendas de marcas de lujo como Louis Vuitton, Gucci, Dolce & Gabbana, Tom Ford, Prada, Fendi y Tiffany & Co.

El activo cuenta con una estación de tranvía dedicado, que conecta con el Bellagio Resort & Casino, ARIA Resort & Casino y Monte Carlo Resort & Casino, y está muy cerca de varios hoteles de lujo que suman 16.000 habitaciones. Es el mall más accesible peatonalmente y céntrico en Las Vegas Strip.

China Orient compra el 49% de Broadway 61 a RXR Realty

Fuente: Business Wire

RXR Realty LLC, un operador e inversionista inmobiliario líder en Nueva York, anunció que vendió el 49% del edificio ubicado en el Financial District Broadway 61 a una filial de China Orient Asset Management. El precio de compra se basa en una valoración de US\$440 millones para el edificio de oficinas de 33 pisos y 73.000 m2.

Fondo de inversión soberano de Bahréin invierte en cartera de oficinas en Estados Unidos

Fuente: Mumtalakat

El fondo soberano de Bahréin, Mumtalakat Holding Company, anunció su alianza con Regent Properties a través de la cual Mumtalakat compró un porcentaje de una cartera de activos comerciales de alta calidad en Estados Unidos actualmente administrado por Regent. El valor total de la cartera es de US\$250 millones y se compone de edificios de oficina Clase A arrendados, ubicados en Phoenix, Arizona y Dallas, Texas. Con esta operación, Mumtalakat se unirá a los inversionistas de Regent, incluyendo filiales de BlackRock, CAM capital, y otros *endowments* y fondos de pensiones conocidos.

Canadá



Kimco Realty vende cartera de 17 centros en US\$324 millones

Fuente: Business Wire

Kimco Realty anunció que vendió a Anthem Properties Group Ltd. su participación en una cartera canadiense de 17 activos que suman 170.000 m2 por un precio bruto de US\$324 millones, incluyendo el leasing de US\$160,7 millones. Por otra parte, durante el segundo trimestre, la compañía vendió sus acciones en dos centros comerciales en Canadá por US\$77,4 millones, incluyendo un leasing por US\$20,6 millones.

Con estas operaciones, a Kimco le quedan participaciones en nueve centros comerciales más en Canadá. Desde el 31 de diciembre del 2015, Kimco ha vendido 26 propiedades canadienses que representan el 85% de los ingresos netos de explotación de origen canadiense de la compañía.

Anbang Insurance Group de China compra participación restante del Bentall Centre I, II, III, IV en Vancouver

Fuente: Financial Post

La compañía de seguros china que en febrero compró una participación mayoritaria en las cuatro torres del Bentall Centre en una de las mayores ofertas comerciales de la historia de Vancouver, está preparándose para otra compra importante.

Fuentes indican que Anbang Insurance Group, una empresa con sede en Beijing con activos por US\$114.000 millones, tiene un acuerdo para comprar el 34% restante del Bentall I, II, III y IV - un complejo de oficinas con 150.000 m2 arrendables y locales comerciales ubicado en el corazón de Vancouver.

Anbang había adquirido el otro 66% de la propiedad de las cuatro torres a Ivanhoé Cambridge, que había anunciado en octubre que estaba vendiendo la propiedad. El precio pagado en ese momento valoraba todo el complejo en aproximadamente US\$1.000 millones, por lo que la transacción en ese momento fue de unos US\$660 millones y la de esta nueva inversión alcanzaría los US\$340 millones.

PANAMERICAN
REAL ESTATE CAPITAL & SERVICES



**El Punto de Encuentro de financistas,
inversionistas y desarrolladores
inmobiliarios de las Américas.**

CONTÁCTANOS

Gonzalo Castro—Socio Fundador

Email: gcastro@panamre.com

Manuel José Ossa—Analista Financiero

Email: mjossa@panamre.com

Teléfono: +562 2446 8431

Dirección: Av. Apoquindo 3600, piso 5, Las Condes—Santiago, Chile