

# PANAMERICAN

REAL ESTATE CAPITAL & SERVICES



## Newsletter Trimestral



Foto: Render Proyecto Estación Central en Bogotá, Colombia.

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

4<sup>to</sup> Trimestre, 2013

## Cifras Macroeconómicas

PAÍS



POBLACION (MM)	197	115	17	47	30	316	35
DESEMPLEO	5,2%	5,0%	5,8%	7,8%	5,8%	7,0%	6,9%
TASA POLITICA MONET. (TPM)	10,0%	3,5%	4,5%	3,25%	4,0%	0,25%	1,0%
IED – 2012 (USD Billones)	65.3	12.7	29.3	16.9	11.0	174.7	45.3
PIB – 2012 (USD Billones)	2.477	1.153	268	366	200	15.685	1.736
PIB – 2012 (Crecimiento)	1,0%	4,0%	5,2%	4,0%	6,3%	2,2%	1,8%
PIB – 2013 (Crec. Estim.)	2,5%	1,5%	4,2%	4,3%	5,2%	1,6%	2,0%
INFLACION 2012	5,4%	3,57%	1,5%	2,44%	2,65%	2,1%	0,8%

### Ventas Residenciales en Sao Paulo aumentan en un 33,3%

De acuerdo a los datos proporcionados por Secovi, este año se vendieron 25.591 unidades entre enero y septiembre, representando un aumento del 33,3% sobre el mismo periodo del 2012.

Página 3

### Asset Chile levanta primer Fondo de Rentas Residenciales

El equipo de administración de fondos ya cuenta con un edificio operando y esperan cerrar la compra de otros dos inmuebles. El tamaño inicial del fondo será de US\$50 millones.

Página 5



EN ESTA EDICIÓN

### Westfield Adquiere espacio comercial de World Trade Center

Grupo Westfield, el operador de centros comerciales más grandes de Australia, invertirá US\$800 millones para tomar el control del espacio comercial en el World Trade Center de Nueva York.

Página 8

### Lima: Mall de US\$120 millones abrirá sus puertas en Gamarra

Gamarra Moda Plaza mezclará concepto de galerías (con 2.300 tiendas) y retail moderno. El Power Center tendrá dos tiendas por departamentos y un supermercado.

Página 7

### Consorcio Ara y O'Connor planean venta de Centros Comerciales por más de US\$384 millones

Consorcio Ara SAB, la mayor constructora de viviendas de México, y el inversionista inmobiliario O'Connor Capital Partners planean vender nueve centros comerciales por un monto total de US\$384 millones.

Página 4

# El Mercado del Retrofit o Modernización de Edificios Antiguos

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

En el centro de las principales ciudades de América del Sur, desde hace un tiempo, los inversionistas inmobiliarios han encontrado un nuevo nicho de negocios: comprar edificios antiguos y desvalorizados, para modificar sus plantas, mejorar las terminaciones e instalaciones, embellecer las fachadas y luego vender o arrendar a valores mayores. Ese proceso conocido como "retrofit" tiene muchos beneficios. La ciudad recupera espacios con buena infraestructura, recicla concreto y se obtiene una valorización interesante para el inversionista y para el barrio que la rodea.

El negocio se está profesionalizando y atrayendo inversionistas institucionales. Es el caso de Previ, el mayor fondo de pensiones de Brasil, que está invirtiendo fuerte en la modernización de edificios de oficinas de su portafolio. Es el caso de su edificio *Marques dos Reis*, construido en la década de 1940 en el centro de Río de Janeiro. Sus 10.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 12 pisos fueron modernizados manteniendo las líneas clásicas de la su tradicional arquitectura. Enclavado en el centro histórico y financiero de la capital fluminense y vecino a la Iglesia de la Candelaria, ofrece la tecnología más moderna y ambientalmente responsable, tal como la captura y reutilización de las aguas lluvias, iluminación de bajo consumo energía y aire acondicionado central, entre otros.

Otro inversionista institucional que decidió apostar fuerte en este segmento en Brasil es el gigante norteamericano Blackstone Group, quien se asoció con la constructora Bueno Netto y Maxcap en la desarrolladora BN Corp. Uno de sus proyectos actuales, esta vez en Sao Paulo, es el llamado *Paulista 2028*, que está modernizando el edificio de 16 pisos ubicado en la tradicional Avenida Paulista con grandes ventanales de alta capacidad térmica, ascensores inteligentes, climatización de última generación y un techo verde, entre otros. El edificio fue construido originalmente en 1976, cuando era la zona preferida de oficinas corporativas y está postulando al sello Green Building.

El desarrollador Sao Carlos Empreendimentos, también está incursionando en esta área; un buen ejemplo es su proyecto *Centro Empresarial Região Portuária*, que forma parte de la fase 1 de Porto Maravilha (proyecto para revitalizar la zona portuaria de Río de Janeiro). El proyecto implica una reconversión completa, a través de los cuales será totalmente renovado, conservando la estructura y el concepto del original de la fachada y siguiendo los más modernos conceptos de sostenibilidad. Además de la amplia red de transporte público - líneas de autobús y estaciones de metro - tendrá beneficios tributarios y de infraestructura, de acuerdo con los lineamientos establecidos por el Proyecto Porto Maravilha.

En el antiguo centro financiero de Santiago, frente al edificio de la Bolsa, el empresario Isaac Hites compró el *Edificio Ariztía*, el primer rascacielos construido en la capital chilena en 1921. Edificio noble, para entonces ya era el más alto de la ciudad. Después de un largo proceso de retrofit, que consistió en transformar sus 10 pisos en plantas libres, modernización de ascensores y climatización, ya consiguió una ocupación del 100% de las oficinas a empresas de primer nivel y también muy buenos arrendatarios para los locales comerciales en el primer piso, incluyendo un café Starbucks. La inversión estimada fue de US\$15 millones.

No lejos de ahí, la estructura del edificio donde funcionaba el centenario diario El Mercurio, se conservó y en su interior fue construido un proyecto de uso mixto llamado *Espacio M*. El proyecto, desarrollado por Banmerchant y diseñado por el arquitecto Gonzalo Martínez, una vez finalizado se vendió a tres inversionistas diferentes: La torre de oficinas fue adquirido por el fondo de inversión inmobiliario Independencia, el centro comercial de 4 pisos fue comprado por Rentas Latinoamericanas y el estacionamiento subterráneo fue comprado por otro inversionista.

En Lima, Perú, destaca el Centro Cívico, que era un antiguo edificio de oficinas públicas construido en los años 70 en el Cercado de Lima, un área que se había desvalorizado mucho. Después de ganar la concesión por 30 años del Centro Cívico de Lima, la empresa Urbi Propiedades, el brazo inmobiliario del Grupo Interbank, comenzó a construir el Real Plaza Centro Cívico, inaugurado en 2010, con tiendas por departamento, supermercado, tiendas menores, patio de comidas y bancos. La inversión fue de más de US\$45 millones y es considera un polo regenerador del centro histórico de Lima.

Llevar a cabo un proyecto de retrofit, no está exento de riesgos. La planificación es más difícil, los permisos de construcción pueden demorar más de la cuenta y en el caso de que el edificio fuere de interés histórico o patrimonial, tanto las constructoras como los profesionales especializados son escasos.

Sin embargo, también presenta ciertas ventajas, como lo son por ejemplo tener un menor costo total frente a un proyecto nuevo o también presentar mayores alternativas de inversión en áreas que no tienen terrenos disponibles para construir nuevos edificios.

De esa manera los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios pueden hacer una contribución a nuestras ciudades, revalorizando los centros históricos y así todo el mundo gana.

Como el retrofit de edificios antiguos genera tantas externalidades positivas, las autoridades deberían comenzar a desarrollar políticas para alentar este tipo de inversiones.

Los gobiernos centrales podrían ofrecer una deducción temporal del arriendo de la base de cálculo del impuesto sobre la renta a aquellas empresas que opten por arrendar sus oficinas en un edificio que haya pasado por un proceso de retrofit. Asimismo, los gobiernos municipales podrían dar una exención temporal del impuesto a la propiedad a este tipo de inversiones. Lo cierto es que la moda del retrofit llegó para quedarse.



Edificio Ariztía, considerado el primer rascacielos de Santiago, Chile, construido en 1921. Se invirtieron US\$15 millones en el proceso de retrofit.

## Iguatemi Adquiere 50% de Galleria Shopping en Campinas

Fuente: Iguatemi Empresa de Shopping Center S.A.

Iguatemi Empresa de Shopping Centers S.A. (IGUATEMI), adquirió el 20% restante del *Galleria Shopping* de su socio Anhumas, en las mismas condiciones pactadas que cuando anunció la compra del 30% del mismo shopping de su socio Luis Roberto Coutinho Nogueira. Esta operación fue aprobada por el CADE e Iguatemi pasa a tener el 100% del Galleria Shopping Center y de su terreno adyacente.

*Galleria Shopping* generará un NOI de US \$10 millones en 2013. Considerando la valorización total del activo de US\$124 millones, el múltiplo implícito en la adquisición fue de 11,9 x del NOI de 2013. Es importante recordar que en 2012, *Galleria* pasó por una expansión adicionando el 22,5% de GLA el cual todavía está en su segundo año de madurez, donde todavía posee un terreno adyacente sin construir el cual posibilitará futuras expansiones. La adquisición refuerza la estrategia de Iguatemi de elevar la participación en los shoppings que ya están dentro de su portafolio. Adicionalmente, Iguatemi intensifica su presencia en la ciudad de Campinas, uno de los principales mercados consumidores del país y la tercera economía más grande del Estado de São Paulo, con un PIB per cápita de aproximadamente US\$14,600.

El centro comercial posee 192 tiendas, 1.996 espacios de estacionamiento y 33.236 m<sup>2</sup> de GLA, distribuidos en 3 pisos. El emprendimiento fue inaugurado en octubre del 1992 e Iguatemi compró el 50% del shopping en mayo del 2007. Desde la adquisición, Iguatemi ha reformulando totalmente el mall. En 2012, Iguatemi expandió la construcción en 7.500 m<sup>2</sup> de GLA, mejorando su mix y llevando innovaciones al shopping.

Desde la adquisición por parte de Iguatemi, las ventas del *Galleria* presentaron un crecimiento promedio de 24,1% al año (CAGR) y los ingresos del shopping crecieron en 29,4% al año, fruto de la inversión en equipo y mejora en el mix de tiendas.



*Galleria Shopping* está ubicado en Campinas, estado de São Paulo.



## ABC Paulista tiene Vocación para Logística

Fuente: ABC Imovel

**Ubicación, acceso fácil, precios bastante interesantes y mucho comercio cercano al vecindario son algunos de los factores que han hecho que el rubro de centros de bodegaje crezca en la región.**

Según agentes que actúan en la región, éste es un sector en pleno desarrollo y que debe crecer aún más. Esa es la previsión y expectativa de los agentes del mercado inmobiliario que trabajan dentro del área del Gran ABC. La región ABC Paulista (también llamada Gran ABC) es un suburbio industrial en la zona Metropolitana de Sao Paulo cuyo nombre viene dado por las iniciales de sus tres principales distritos (Santo André, Sao Bernardo do Campo y Sao Caetano do Sul).

La perspectiva general es que el sector crezca en 2013 alrededor del 20% sobre el 2012, principalmente en un tipo de inmueble: condominios industriales y logísticos. Según *Herzog Imóveis Comerciais*, el Gran ABC debe recibir más de 80.000 m<sup>2</sup> de emprendimientos en el nicho.

De acuerdo con estudios de mercado, el arriendo promedio para este tipo de inmueble es de US\$9,24 por m<sup>2</sup>, con una tasa de vacancia del 4,1%, un total considerado bajo en cualquier región o tipo de inmueble. Lo que más llama la atención de los interesados es la ubicación del ABC, el cual está muy cercano al Puerto de Santos, tiene fácil acceso, y además que los precios son comparativamente más bajos que en la capital.

## Ventas Residenciales aumentan en un 33,3%

**En un momento de incertidumbre sobre la situación del mercado residencial, los datos divulgados por Secovi muestran exactamente el opuesto y que el escenario es favorable.**

De enero a septiembre fueron vendidas 25.591 unidades, mientras que en el mismo período del 2012 fueron vendidos 19.204 inmuebles.

En términos del Valor General de Ventas (VGV), el aumento fue del 44,5%, lo cual representa un total de US\$6.200 millones.



## Ara planea venta de Centros Comerciales con O'Connor por más de US\$384 millones

Fuente: Bloomberg

**Consortio Ara SAB, la mayor constructora de viviendas de México, y el inversionista inmobiliario O'Connor Capital Partners planean vender nueve centros comerciales por más US\$384 millones.**

Mientras que la mayoría de los centros comerciales son de propiedad conjunta por Ara y O'Connor, la venta incluye algunas propiedades que se mantienen por separado. Ambas empresas están presionando para un acuerdo de venta a finales de este año.

La venta comercial permitiría a Ara centrarse en su negocio principal en un momento en el cual el colapso de los competidores, incluyendo Desarrolladora Homex SAB y Corp. Geo SAB han abierto oportunidades para el crecimiento, de acuerdo con Javier Gayol, analista de la corredora Corporativo GBM SAB. La obtención de financiamiento de los bancos o el mercado de bonos se ha vuelto más difícil, por lo que la venta de activos es la mejor manera de recaudar fondos hoy en día.

"Deberían aprovechar las oportunidades que se presentan", dijo Gayol en una entrevista telefónica desde la Ciudad de México. "Ellos podrían acelerar el desarrollo en áreas donde la competencia había sido previamente un obstáculo."

### Mayor Constructor

Ara se ha convertido en el constructor más grande de México en base a la capitalización de mercado y ganancias del tercer trimestre, lo cual ha ocurrido en gran parte también porque la producción de sus tres principales competidores se ha ido desplomando en el último tiempo, incluyendo *Urbi Desarrollos Urbanos SAB*. Los ingresos del tercer trimestre cayeron un 15 por ciento respecto al año anterior (a US\$102 millones), en comparación con una caída de 99 por ciento en Homex.

Los programas gubernamentales creados durante la presidencia de Felipe Calderón para subsidio y financiamiento de la vivienda fueron contraproducentes en los últimos dos años, ya que los propietarios de viviendas, cansados de los largos desplazamientos, abandonaron las comunidades periféricas en masa. El gobierno desde entonces ha cambiado las políticas a favor de la construcción urbana, desplomando el valor del inventario territorial de los desarrolladores residenciales.

Las ventas por parte de Ara fueron menos dependientes de los subsidios, y fue el menos endeudado de los cuatro desarrolladores de viviendas más grandes que cotizan en la bolsa. De hecho, las acciones de Ara han subido un 43 por ciento este año, mientras que el índice Habita de vivienda en México perdió 76 por ciento.

El CEO de Ara, German Ahumada, dijo en rueda de prensa que espera que la transacción genere al menos unos US\$100 millones de utilidad considerando su porción de la venta luego de pagar la deuda asociada.

## Kimco completa venta de su Cartera Industrial

Fuente: Business Wire

Kimco y su socio *American Industries* vendieron sus participaciones en 84 propiedades industriales en México, con un total de aproximadamente 1 millón de metros cuadrados, a Terrafina, empresa líder en inversiones inmobiliarias en México, a un precio bruto de US\$603 millones, incluyendo US\$301 millones de deuda hipotecaria. La adquisición aumenta la cartera de Terrafina en términos de GLA en más de un 50 por ciento, un logro para la estrategia de crecimiento de la empresa en el sector inmobiliario mexicano.

## Fibra Macquarie Adquiere Cinco Diferentes Propiedades en Ciudad de México

Fuente: Macquarie

FIBRA Macquarie anunció que completó la adquisición de cinco de seis propiedades que había acordado con el Grupo Inmobiliario Carr y sus socios durante el tercer trimestre. Se espera que el cierre de la sexta propiedad, City Shops del Valle, ocurra a finales de 2013 o principios de 2014, una vez finalizado el proyecto.

FIBRAMM acordó un precio de compra de aproximadamente US\$215 millones por las seis propiedades, con un pago contingente adicional (*earn-out*) de hasta US\$6,4 millones basado en contratos de arrendamiento adicionales. El pago total por las seis propiedades, incluyendo costos de transacción e impuestos sobre la adquisición de inmuebles, es de aproximadamente US\$225 millones.

Los 115,606 metros cuadrados de área bruta incluyen cuatro propiedades comerciales, una propiedad de uso mixto (comercial, de oficinas y hotel) y un edificio de oficinas. Cinco de las propiedades se localizan en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y en total poseen una tasa de ocupación del 95,1%.

FIBRAMM estima que la cartera le generará un ingreso operativo neto (NOI) de \$18,8 millones dólares y cerca de US\$12 millones fondos provenientes de operaciones (FFO) para el 2014.



## Sura entra a los Fondos Inmobiliarios con el Primer Producto enfocado en Clientes Retail

Fuente: El Diario Financiero

**Recursos serán destinados para comprar edificios de oficina clase A/A+ para gestionar su arrendamiento.**

El grupo colombiano Sura, que ingresó a Chile en 2011 comprando la operación de ING en Latinoamérica, y que este año lanzó su corredora de bolsa en el mercado local, continúa expandiéndose a nuevos negocios en nuestro país. Su última apuesta es un fondo de inversión inmobiliario, que apunta específicamente al mercado de las oficinas.

La principal novedad es que se trata del primer fondo inmobiliario del mercado que estará enfocado exclusivamente en clientes retail desde su inicio, y por consiguiente su ticket mínimo de entrada es alrededor de US\$66.000, con una comisión de un 1%. "No hay ningún fondo en el mercado que cobre menos que eso. Por lo tanto, no sólo les estamos dando a nuestros clientes acceso a un muy buen activo, sino que también estamos llevando al mercado retail un producto que normalmente está enfocado en institucionales", destaca Renzo Vercelli, gerente general de Corredora de Bolsa Sura.

Actualmente el fondo está en proceso de levantamiento, pero el objetivo es captar entre US\$22 y US\$44 millones de los cuales Sura aportaría entre el 15% y 20%. Se espera tener completado el 25% del fondo antes de fin de año, y aunque tienen todo 2014 para recaudar el resto, se prevé tenerlo listo para junio del próximo año.



El Fondo Inmobiliario recaudado por Sura será destinado exclusivamente para clientes retail.

## Asset Chile levanta Fondo de Rentas Inmobiliarias y alista próximas compras

Fuente: El Diario Financiero

Cerca de US \$50 millones invertirá Asset Chile con su fondo de rentas inmobiliarias. Con un edificio de departamentos ya en operación y otros dos en proceso de búsqueda, el equipo a cargo del fondo empieza a mover las fichas para 2014, y adelanta que pretenden levantar, al menos, otros US\$50 millones.

El socio de Asset Chile, Felipe Swett, explica que hasta ahora son los únicos en el mercado local que manejan un fondo de rentas residenciales, y que el interés de los inversionistas fue alto. De hecho, cerca del 80% de los aportantes son compañías de seguro presentes en Chile y el resto son family offices.

Según señala Rodrigo Espinoza, miembro del equipo de administración de fondos de Asset Chile, "uno de los atractivos del fondo tiene que ver con los cambios realizados al DFL 2, ya que dicho beneficio tributario implicaba que cualquier departamento de menos de 140 metros cuadrados no pagaba impuestos a la renta, ni a la ganancia de capital, pagaba contribuciones rebajadas y estaba exento del impuesto a la herencia. Pero, estos beneficios se restringieron a las personas naturales y con un tope de dos propiedades por individuo. Este fondo es una forma alternativa de invertir en un sector tradicional y de bajo riesgo".

### Primeras Compras

En diciembre la firma cerró la compra de su primer edificio ya operando y generando flujos, ubicado en el sector de Santa Isabel, y cuya tasación es cercana a los US \$16 millones. Pero adelantan que en los próximos meses esperan cerrar la compra de otros dos inmuebles. Según Swett, cada edificio a adquirir tendrá un valor de "entre US\$15 y US\$20 millones, y para 2016 esperamos tener tres edificios operando en Santiago".

El socio de Asset Chile explica que, en teoría, los precios de arriendos en el mediano plazo siguen una tendencia similar a los de venta. "Lo que ha pasado en Chile es que los precios de venta han subido, pero los de arriendo no lo han hecho en la misma magnitud. Por tanto es de esperar que se vuelvan a alinear. Nosotros estamos apostando por el centro y sus alrededores, porque la demanda por arriendos seguirá creciendo, y vendrá una escasez de oferta relevante en los próximos años".

### Apertura a la Bolsa

Para el próximo año, el equipo adelanta que realizarán un nuevo levantamiento de capital por otros US \$50 millones. "Esperamos acumular al menos 15 inmuebles en los próximos siete u ocho años", señala Swett, agregando que con ese tamaño es factible abrir el fondo a bolsa y ofrecerlo a inversionistas retail.

Según Swett, "a diferencia del resto del mundo, en donde los fondos de renta residencial existen hace muchos años, en Chile aún no se ha desarrollado este negocio de manera profesional", principalmente porque "no hay edificios de departamentos operando que puedas comprar completos".

Pablo Ruiz-Tagle, también miembro del equipo del fondo, explica que si bien 90% de los ingresos provendrán del flujo de arriendo, un 10% se explicará por servicios adicionales que se podrían prestar, como servicios de lavandería, mucama, Internet, etc".



## Vía libre para construcción de Estación Central y Renovación del Transporte Público

Fuente: *El Espectador*

Promovido por la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU), una organización vinculada al Departamento de Hábitat, y con la participación del alcalde y el TransMilenio, el primer plan de renovación de Bogotá de 'Estación Central' fue aprobado a mediados de este año. La inversión total será de alrededor de US\$287 millones.

El alcalde Gustavo Petro firmó el decreto que le da vía libre al proyecto de renovación más importante de Bogotá, Estación Central, primer plan parcial de renovación urbana de iniciativa pública aprobado en la ciudad, promovido por la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU), que involucra a la Alcaldía Mayor y TransMilenio. Será construido a partir de una infraestructura de transporte y estará ubicado en el punto donde confluyen tres troncales de TransMilenio: Carrera 10, Avenida Caracas y Calle 26.

Consiste en la renovación de más de 10 hectáreas y la construcción de aproximadamente 234.000 metros cuadrados localizados en uno de los puntos más estratégicos de la ciudad, que constará de una estación subterránea de TransMilenio, alrededor de 220 viviendas de interés social y viviendas para diferentes estratos, oficinas, comercio, hoteles, equipamientos y estacionamientos.

"Estación Central apunta a ser un proyecto de revitalización de alto impacto urbanístico y social que, además de generar 17.000 metros cuadrados de espacio público y más de 18.000 metros cuadrados para cesiones de vías locales, está alineado con los principios del actual plan de desarrollo y se convierte en la primera gran intervención que le da una nueva cara al centro, pues articula el aeropuerto con el centro internacional y adicionalmente es la puerta de entrada desde la Calle 26", señaló la Administración Distrital.

La construcción de dicho proyecto consta de tres etapas. La primera que va de la carrera 13A a Av. Caracas y calles 24 y 26. Dicha etapa tendrá la estación de TransMilenio, oficinas, vivienda y comercio. La segunda etapa, comprendida entre carrera 13A y 13 y calles 24 y 26, contará con comercio, hotel, el edificio actual de Fonade y una universidad. La tercera etapa, construida entre Av. Caracas y Transversal 17 y las calles 24 y 25, contará con vivienda de interés social, clínica y comercio zonal asociado a la vivienda.



*Buses TransMilenio, el sistema de transporte masivo público de Bogotá, Colombia.*

## Alianza constructora invierte en Bucaramanga más de US\$243 millones

Fuente: *El Tiempo*

Alrededor de 1.400 apartamentos y un centro comercial se construirán al sur de la capital santandereana.

Las empresas constructoras Pedro Gómez y Cía. y BP Constructores adelantan la planificación de *Multicentro Bucaramanga*, tres proyectos de vivienda y un nuevo centro comercial en la capital santandereana.

Pedro Gómez, aseguró que en cinco o seis años estarán terminados los proyectos de vivienda y a partir de allí se culminará el centro comercial de mediano tamaño, *Multicentro*.

Los proyectos de vivienda se desarrollarán sobre tres lotes con áreas de 15.300, 7.200 y 3.800 metros cuadrados.

El centro comercial *Multicentro* tendrá un lote de 17.000 metros cuadrados los cuales 10.000 serán construidos, compuesto por tres pisos que tendrán cuatro salas de cine, patio de comidas con 14 locales y alrededor de 100 locales comerciales. Para la financiación del proyecto total se invertirán cerca de US\$244 millones.



*Proyecto de Multicentro, Bucaramanga, Colombia.*

## Gamarra Moda Plaza albergará Centro Comercial de Primera Clase por US\$120 millones

Fuente: Gestión

**Gamarra Moda Plaza mezclará concepto de galerías (con 2.300 tiendas) y retail moderno. El *Power Center* tendrá dos tiendas por departamentos y un supermercado.**

El área comercial de Gamarra en Lima se alista a recibir a su primer centro comercial con estándares de primer nivel, el cual demandará una inversión total de US\$120 millones y que mezclará el concepto de retail moderno con el tradicional.

Así, tras iniciativa de Inversiones Gamarra Plaza S.A.C., conformado por diez empresarios, *Gamarra Moda Plaza* se ubicará en un área aproximada de 11,300 metros cuadrados, que se dividirán en una zona de galerías y un *Power Center*.

Este último albergará tres tiendas ancla (dos tiendas por departamentos y un supermercado), además de negocios de conocidas marcas en el rubro de telefonía, banca, restaurantes, entre otros.



Proyecto futuro del edificio Lux ubicado en Lince, Lima.

## Inmobiliari construirá el Edificio de Viviendas más alto de Perú

Fuente: El Comercio

**Con 88 metros de alto y 33 pisos, el futuro edificio *Lux* empezará a construirse en mayo del 2014 y estará concluido dos años después. Estará asentado en un área de 2.200 metros cuadrados entre la avenida Paseo de la República y la calle Los Mirtos, en Lince.**

Según Carlo Varas Montoya, gerente general de la firma, el alto costo del terreno en Lima está obligando a las inmobiliarias a ejecutar proyectos de mayor altura para ser rentables. Sin embargo, asegura que la altura ya no desanima a los compradores. "Los limeños ya se están acostumbrando a edificios de 20 o más pisos, que ya es frecuente observar", dice. La altura seguirá subiendo, advierte el ejecutivo.

Este es el sexto proyecto que ha lanzado Inmobiliari este año, por el que espera facturar unos US\$120 millones. La empresa también es dueña del que es el segundo edificio más alto de viviendas, el *Beyond- High Living*, de 29 pisos, ubicado en Surco.

## Exitosa colocación de Bonos Titulizados de Hotel JW Marriott Lima

Fuente: Scotia Titulizadora, Apoyo & Asociados, Panamerican

En el mes de noviembre, se realizó la primera emisión de bonos respaldados por los flujos generados por la operación del hotel JW Marriott Lima. En la operación estructurada por *Scotia Titulizadora*, se obtuvieron US\$40 millones y la tasa de colocación fue de 7,3% para un plazo a 10 años. Los inversionistas fueron principalmente compañías de seguro y fondos de pensión locales.

El destino de los fondos levantados será financiar nuevos hoteles a ser desarrollados por Inversiones La Rioja, actual propietario de los JW Marriott de Lima y Cusco.

Lo interesante de esta exitosa colocación es que abre la posibilidad de conseguir financiamiento vía deuda a largo plazo para hoteles, el cual es considerado el sector más riesgoso de los activos inmobiliarios.

Con 300 habitaciones y una posición de liderazgo en la categoría 5 estrellas, el JW Marriott Lima genera ingresos por US\$34 millones y tiene una ocupación del 80%.



Hotel JW Marriott en Lima, Perú.



## Westfield Adquiere Retail de WTC

Fuente: Bloomberg

Grupo Westfield (WDC), el operador de centros comerciales más grandes de Australia, invertirá US\$800 millones para tomar el control total del espacio comercial en el World Trade Center de NY.

La compañía acordó la compra de la Autoridad Portuaria de Nueva York y Nueva Jersey que contaba con el 50 por ciento de participación en el área de retail del World Trade Center ubicado en Manhattan, con lo que su inversión en la propiedad pasó a ser más de US\$1.400 millones.

EE.UU. va a dar cuenta de dos tercios de las propiedades administradas por el nuevo negocio global, Westfield Corp., y los ingresos de los activos crecerán hasta un 6 por ciento en 2014.

"Esta es una gran adquisición, y es el tipo de activo y ubicación que encaja perfectamente con la estrategia de Westfield", Tony Sherlock, director de investigación inmobiliaria de Morningstar Australasia. "No hay mucho riesgo para este proyecto, y si uno quiere valoración positiva, lo quiere en su hoja de balance, no en el de otra persona."

Esta compra se produce un día después de que la compañía anunció sus planes de separar los activos minoristas mundiales de sus negocios en Australia y Nueva Zelanda, los cuales luego se fusionarán con Westfield Retail Trust (WRT) para formar una nueva compañía.

La reestructuración se ha visto como una estrategia para centrarse en el crecimiento de la compañía en activos internacionales de EE.UU. y el Reino Unido, ya que los minoristas australianos están luchando con la desaceleración del crecimiento y un cambio hacia las compras online.

## ¿Es muy alto el impuesto de EE.UU. a los inversores inmobiliarios extranjeros?

Fuente: The State

El representante republicano Kevin Brady dice que tiene un plan infalible para crear miles de puestos de trabajo en su estado natal de Texas y en todo el país: Eliminar el impuesto a los extranjeros que compran propiedades.

"Mi objetivo personal es derogar el impuesto por completo... Esto es para crear empleos en Estados Unidos," Brady, un miembro veterano del Comité de Medios de la Cámara, dijo en una entrevista.

El impuesto es parte de un creciente debate sobre si Estados Unidos está haciendo lo suficiente para recibir a los extranjeros y su dinero. Mientras que el impuesto, creado hace ya más de 33 años, ha añadido miles de millones al Gobierno Federal los críticos dicen que perjudica al país en la carrera por más comercio global.

Para Kevin Crummy, experto internacional inmobiliario, tras hacer una comparación dice: los asiáticos invirtieron casi US\$10.000 millones en propiedades comerciales en Londres durante los primeros 11 meses de este año, lo cual es más de lo que han gastado en todo Estados Unidos. El análisis de Crummy utilizó datos de Real Capital Analytics, que sigue las tendencias en el sector inmobiliario comercial.



## Bayview Village se Vende por US\$500 en la Mayor Transacción de Propiedades en Canadá este Año

Fuente: Financial Post

Es un relativamente pequeño centro comercial de lujo en el extremo norte de Toronto, pero los US\$500 millones pagados por Bayview Village están enviando un fuerte mensaje sobre el mercado inmobiliario en Canadá. Los precios inmobiliarios en los mercados adecuados siguen siendo fuertes.

En la mayor venta de propiedad canadiense del año 2013, el centro comercial de 41.000 metros cuadrados fue condicionalmente vendido a un grupo representante de los británicos Columbia Investment Management Corp.

Sin embargo, no es la única transacción importante en el mercado de bienes raíces comerciales. Se dice que Canadá Pension Plan (CPPIB) también tendría un tentativo acuerdo para seis de sus centros comerciales regionales, vendiéndolos a un grupo de fondos de pensiones pequeños en un acuerdo por un total de alrededor de US\$1.200 millones. CPPIB ha estado muy interesado en el acuerdo Bayview Village, haciendo alianza con la sociedad que cotiza en bolsa First Capital Realty Corp. en una oferta que finalmente se quedó corta.

Se dice que el centro comercial ha sido negociado por debajo de una tasa de capitalización de 4%. El acuerdo de Bayview Village no incluye al supermercado canadiense Loblaws en el sitio, el cual está controlado por la cadena minorista.

## Canadá tiene el Mercado de la Vivienda más Sobrevalorado

Fuente: The Huffington Post

Canadá tiene el mercado de viviendas más sobrevalorado entre 20 países desarrollados, según un informe presentado por Deutsche Bank.

El nuevo informe hecho por el gigante inmobiliario Re/Max, predice un año "excepcionalmente saludable" de este mercado para el 2014.

Deutsche Bank estima que los precios de las viviendas en Canadá están sobrevaloradas en un 60 por ciento. Eso se obtiene promediando dos medidas diferentes: precios de la vivienda en comparación con arrendar (88 por ciento sobrevalorado) y precios de la vivienda en comparación con los ingresos (32 por ciento sobrevalorado). El análisis propuesto compara precios de la vivienda a las normas históricas.

Con una completa derogación poco probable en el corto plazo, Brady quiere reducir el impacto de impuestos de la ley instaurada en 1980, Ley de Impuesto a la Inversión Extranjera sobre Bienes Inmuebles. Hoy en día se requiere que el comprador extranjero de una propiedad deba pagar el 10 por ciento del precio de venta o hasta un 35 por ciento si el comprador es una corporación o sociedad.

Los analistas dicen que acabar con el impuesto tendría un costo de US\$1.000 millones por año, y Ronald Dickerman, presidente de Madison International Realty en Nueva York, predijo que la pérdida de ingresos fácilmente se vería compensado con la cantidad de inversión extranjera en el país, en donde las cifras superarían en gran número a lo recaudado con el impuesto, alcanzando entre US\$ 40.000-\$50.000 millones por año.

"Esto no ayuda a los extranjeros, tienen un montón de lugares para invertir", dijo. "Deberíamos estar alentando la inversión de todo el mundo en el sector inmobiliario comercial. Somos un gran país en donde invertir".



**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](mailto:gcastro@panamre.com)
  - Teléfono: + 56 9 9540 2666
  
  - José Andrés Salman – *Analista Financiero & Editor del Newsletter*
  - Email: [jsalman@panamre.com](mailto:jsalman@panamre.com)
  - Teléfono: + 56 9 9825 7528
- Dirección: Av. Apoquindo 3600, Piso 9, Las Condes - Santiago, Chile.