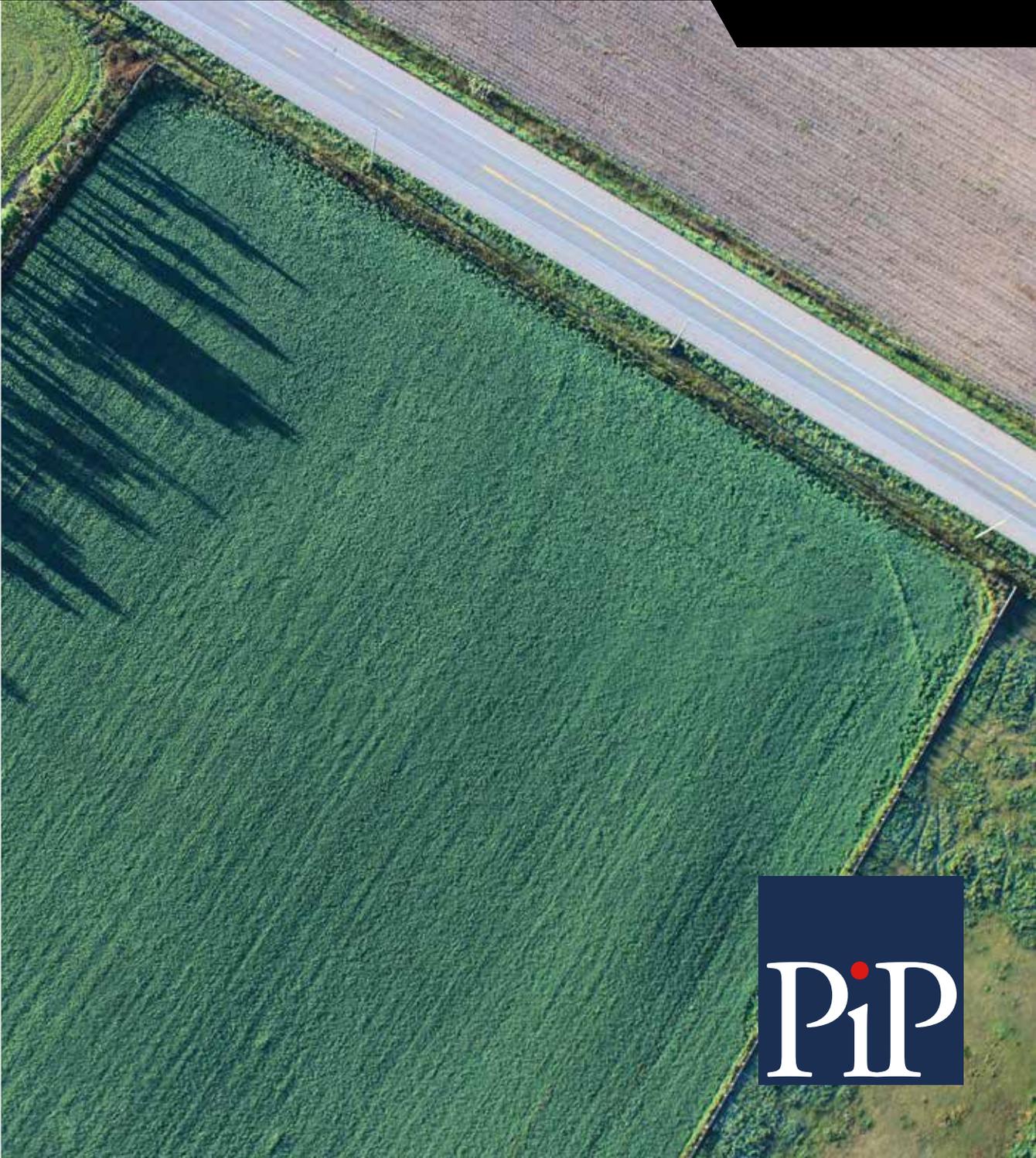


# Quantit

CKD's Reporte del tercer trimestre de 2016



*“Las fibras en el tercer trimestre del año mostraron mayores ingresos que en el 2do trimestre, lo cual demuestra por un lado la creciente demanda de este tipo de inmuebles y por otro la confianza de los inversionistas en este tipo de inversión inmobiliaria.”*

**Alfredo Font**  
Director General  
de PiP Latam

# Situación Actual

El monto en circulación es de MXN\$105,056 millones al 30 de septiembre del 2016, hasta esta fecha se han invertido MXN\$103,868 millones en Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) a través de 64 emisiones.

Con relación al último reporte, el monto invertido creció un 18.28% lo cual se debe principalmente al sector de Infraestructura el cual tuvo nuevas inversiones por MXN\$8,636 millones, el sector de bienes raíces y el industrial y de servicios contribuyeron con MXN\$4,827 millones.

En este trimestre salió el primer CERPI (Certificado de Proyectos de Inversión), promovido por MIRA Companies, colocadora de este nuevo instrumento, el cual realizó una emisión por MXN \$800 millones de una línea global total de MXN\$4,000 millones y estará enfocado a bienes raíces, buscando proyectos de usos mixtos de gran escala tipo comunidades. El coinversionista principal fue la Caisse de dépôt et placement du Québec (CDPQ). Adicionalmente se llevaron a cabo tres emisiones de CKD's, MRP2CK que llevo a cabo una emisión inicial por MXN\$1,700 millones de un total de MXN\$8,500 millones enfocado a proyectos inmobiliarios. GBMESCK realizó una emisión por un monto de MXN \$1,800 millones de un total de MXN\$9,000 millones dedicado a

realizar inversiones en proyectos de infraestructura y energía y FCICK (Fondo de Capital Infraestructura) en conjunto con Interacciones por un monto de MXN\$700 millones de un total de MXN\$3,500 millones, el cual buscara proyectos de infraestructura de tamaño medio participando con capital y deuda estructurada.

De los 64 CKD's al cierre del tercer trimestre, hay 20 inmobiliarios que suman un importe colocado de MXN\$40,452 millones y un importe invertido de MXN\$34,794 millones el cual aumento 6.18% con relación al segundo trimestre donde el importe invertido fue de MXN\$32,769 millones. Este sector continua siendo muy atractivo para los inversionistas institucionales.

Al tercer trimestre del año las emisiones de CKD's representan un importe de MXN\$107,288 millones colocados. En relación a las inversiones en el sector de bienes raíces estas representan el 37.7%. El sector de infraestructura el 28.1% y el industrial y de servicios el 34.2%, participaciones que se mantuvieron con relación al cierre del primer trimestre del año.

En el tercer trimestre los fideicomisos invirtieron recursos adicionales MXN\$13,464 millones, el 15.0% en bienes raíces, el 64.1% en infraestructura y el



20.8% en industrial y de servicios. Sin embargo se espera que en esta última parte del año las inversiones continúen aumentando con la salida de los nuevos CKD's más los que todavía no han invertido, tomando en cuenta que varios de los nuevos proyectos de infraestructura e industriales son estratégicos para el Gobierno Federal.

Los Fideicomisos de Bienes Raíces (FIBRAS) al 30 de septiembre del 2016 tuvieron un importe en circulación de MXN\$250,240 millones e inversiones por un importe de MXN\$379,597 millones, aumentando en tres meses las inversiones en MXN\$12,969 millones.

Las fibras en el tercer trimestre del año mostraron mayores ingresos que en el 2do trimestre, lo cual demuestra por un lado la creciente demanda de este tipo de inmuebles y por otro la confianza de los inversionistas en este tipo de inversión inmobiliaria.

El monto en circulación de los CKD's al tercer trimestre del

año contra el cierre del segundo trimestre asciende a MXN\$ 105,056 millones (CKD's) vs: MXN\$98,657 al cierre al 31 de marzo del 2016, el cual es superior en un 6.5%, con relación al segundo trimestre. El monto en circulación de CKD's creció en MXN\$6,399 millones en el tercer trimestre del año.

El sector de Infraestructura fue el que creció más con relación al segundo trimestre del año, creció en un 49.8%, el sector de Bienes Raíces le siguió con un incremento del 6.1% y las inversiones del sector industrial y de servicios también crecieron en un 5.6%.

La participación del sector de bienes raíces en el total del monto en circulación fue del 34.4%, el sector de infraestructura tuvo una participación del 26.1% y el sector industrial y de servicios alcanzó un 39.4% del total.



# Nuevos Instrumentos

## Fibra E

Estos Certificados Bursátiles Fiduciarios de Inversión en Energía e Infraestructura son emitidos por fideicomiso, en los cuales sus inversiones serán destinadas a proyectos o activos de energía o infraestructura. Estos tienen permitido invertir 75% en activos estabilizados, es decir, cuando ya generan un ingreso relevante y un 25% en activos con menos de 12 meses de ser adquiridos o que tengan operación en México.

El 14 de octubre se dio la primera emisión de un instrumento de estos por un monto de MXN 11,835 millones. El fideicomitente y administrador de Infraestructura Viable (FVIA16), y cuenta con 89 inversionistas.

Su activo principal será la totalidad de los derechos de cobro y flujos de la cuota de peaje de la autopista México-Toluca.

## CERPI

Los Certificados de Proyectos de Inversión financiaran proyectos, partes sociales, financiamiento de sociedades o inversión en acciones y puede ser directa o indirectamente a través de uno o más vehículos de inversión.

Dichos instrumentos podrán invertir en Capital Privado bajo usos internacionales y tendrán una mayor libertad en cuanto a la aprobación de inversión con los inversionistas (principalmente Afore).

Como se menciona arriba MIRA fue el primer fondo de Capital Privado en emitir este instrumento. El colocador fue Barcayls.

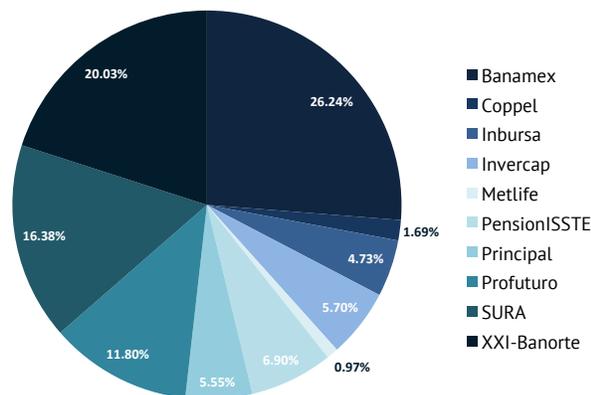
# Benchmarks CKD's por sector

## CKDs, análisis por sectores.

Los Certificados de Capital de Desarrollo (CKD's) han tenido gran auge desde sus inicios en 2009, diseñados para apoyar la canalización de recursos orientados al financiamiento de uno o varios proyectos de inversión a sectores y actividades con oportunidad de crecimiento a largo plazo como infraestructura, inmobiliario, industrial y de servicios. Por otro lado, los cambios normativos de la Comisión Nacional del Sistema de Ahorro para el Retiro (Consar) que se dieron en el circular 15-23 donde señala que las Afore pueden invertir en este tipo de instrumentos y que son los principales participantes.

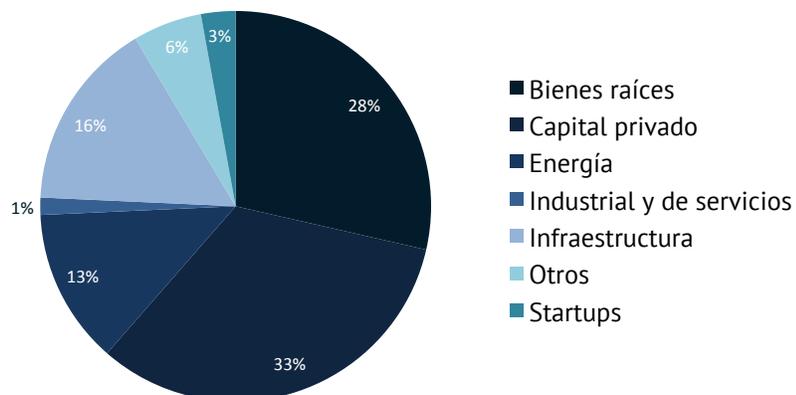
Con base al reporte de septiembre por parte de Consar, de los 2,801,395 millones de pesos administrados, 10 afores participan con alrededor de 113,054 millones de pesos distribuidos con forme a los siguientes porcentajes.

**Distribución de capital en estructurados en las AFORE**



Al 31 de octubre de 2016 existen 66 CKD's, con una capitalización de 135,079 millones de pesos con base al índice PiP CKD's-TR que incluye todos los CKD's más Agropecuaria Santa Genoveva. Haciendo un análisis por sectores, el universo de CKDs está segmentado en 6, distribuidos de la siguiente forma:

**Distribución de CKDs por sectores**



El sector con mayor emisión es el de capital privado, seguido del sector de bienes raíces y la menor concentración se encuentra en el sector Startups con sólo un CKD emitido en octubre de 2016.

El benchmark PiP CKD's-TR ayuda a referenciar estos tipos de activos, pero en la práctica se complica por no haber una separación por sectores, por esto mismo PiP, como una segunda generación de índices sobre CKD's, crea benchmarks por bloques que puedan referenciar a cada uno de estos sectores.

La nueva generación de Benchmarks de CKD's para cada uno de los sectores contempla un rendimiento Total Return. Estos benchmarks consideran los instrumentos con tipo de valor 1R y al instrumento Agropecuaria Santa Genoveva (AGSACB08) considerando:

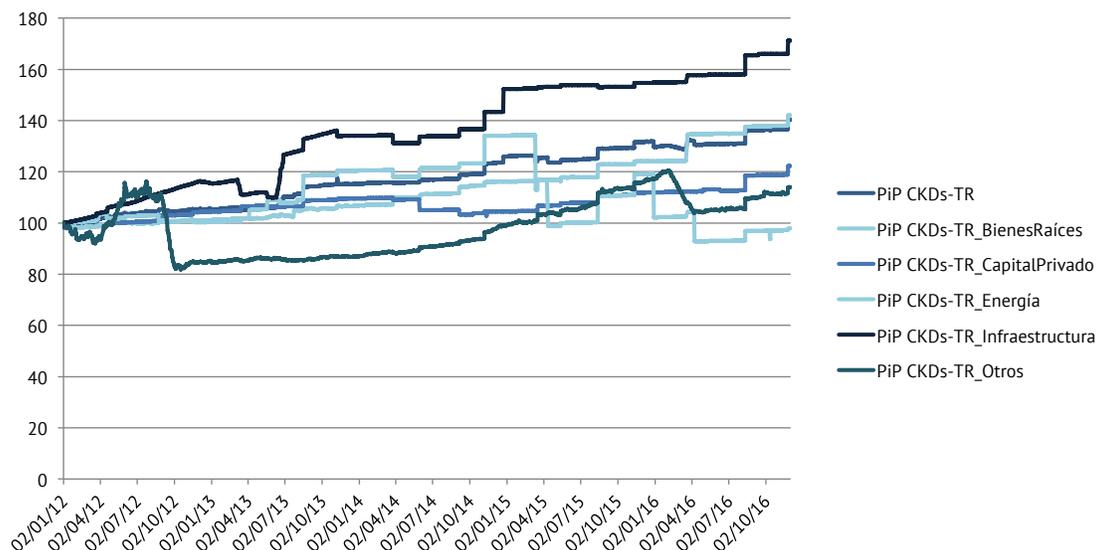
- Precios PiP
- Llamado de capital
- Reembolsos
- Pagos a capital
- Sector

La distribución de CKD's en cada uno de los benchmarks está dado con base en la siguiente asignación vigente al 31 de octubre de 2016; Bienes Ríces (20), Capital Privado (22), Energía (9), Infraestructura (8), Startups (1) y Otros (5).

Los nuevos benchmarks por sector son:

- PiP CKD's-TR\_Bienes Raices
- PiP CKD's-TR\_CapitalPrivado
- PiP CKD's-TR\_Energía
- PiP CKD's-TR\_Infraestructura
- PiP CKD's-TR\_Otros

En la siguiente gráfica se pueden apreciar los niveles que han alcanzado los benchmarks por sectores a septiembre 2016 y su comparación con el benchmark PiP CKD's-TR.

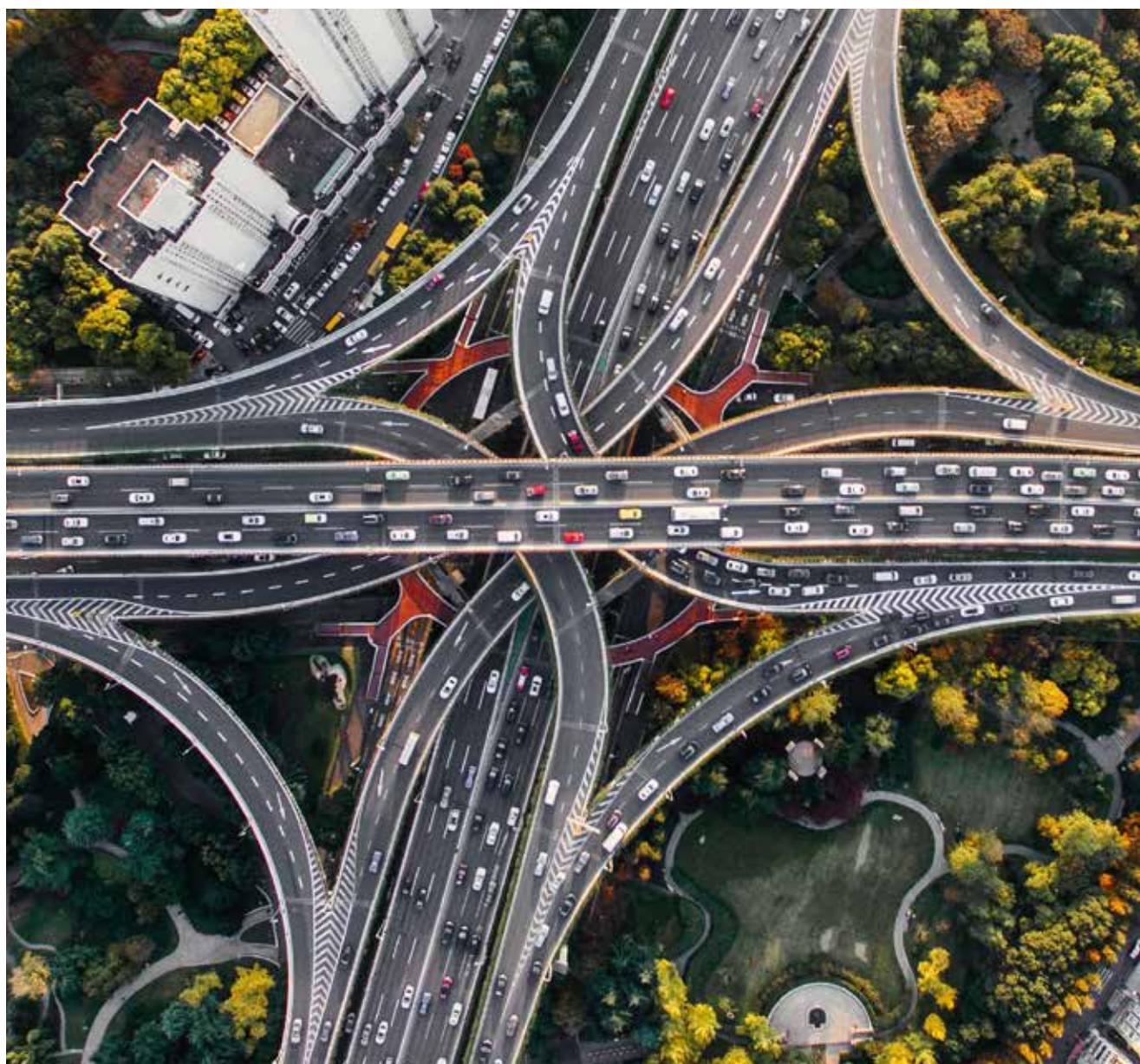


Como se puede apreciar el sector que ha tenido más rendimientos es el sector infraestructura y por otro lado el sector de energía se ha quedado rezagado debido a los problemas con el petróleo.

Es un hecho que la revisión de CKD's por sector da otra visión, ya que a pesar que el índice general PIP CKD's-TR pueda mostrar que existen buenos rendimientos en las inversiones, por sectores muestra realmente cuales son los que han sobresalido como son Infraestructura y Bienes Raíces y los sectores de Energía y Otros que han mantenido la inversión o hasta ha habido pérdidas en ellas.

A continuación se presenta el siguiente cuadro el cual muestra los rendimientos en diferentes plazos.

Index_Name	Número de instrumentos	Nivel del Índice	Valor del Mercado	Rendimiento diario	Rendimiento mensual	Rendimiento últimos 12 meses	Rendimiento Año corriente
PIP CKDs-TR_Otros	5	111.736	17418.62	0.124947	-0.5535	-1.78037	-4.58706
PIP CKDs-TR_Infraestructura	8	166.03	37001.41	0.001743	0.028967	8.363828	7.269714
PIP CKDs-TR_Energia	9	97.0898	12048.63	0.009755	0.119619	-12.4036	-4.97752
PIP CKDs-TR_CapitalPrivado	23	118.741	26855.59	0.005419	0.073757	7.08795	6.095229
PIP CKDs-TR_BienesRaices	20	137.943	41536.93	0.007645	0.097013	12.19814	11.14953
PIP CKDs-TR	66	136.542	135051.5	0.020927	-0.00596	5.530853	5.338931





Corporación líder en valuaciones a precios razonables (*fair value*), oficiales e independientes de activos financieros en LatAm.

PiP produce más de 100,000 precios diarios de valuación de instrumentos financieros para los cinco países en los que tiene presencia.

## Nuevos Productos y Servicios

- Valuación y Sensibilidad de Portafolios
- Riesgo de crédito y cálculo de *Potencial Exposure*, CVA, DVA ...
- Liquidez
- Administración de Activos y Pasivos
- Portafolios de Referencia (*Policy Benchmarks*)
- *Performance Attribution*
- Capacitación Financiera



25 años desarrollando infraestructura para mercados financieros

[www.piplatam.com](http://www.piplatam.com)  
+ 52 (55) 5950 1515

# Los 10 CKD's con mayores rendimientos al 30 · 09 · 2016

Lugar Rendimiento	CKD	Fecha de colocación	Precios al 30/09/2016	Rendimiento Inicio 30-09-2016	Rendimiento anualizado
1	IGSCK 11	04/10/11	146.41	113.5%	22.4%
2	IGSCK 11-2	04/10/11	152.14	104.1%	20.6%
3	RCOCB 09	02/10/09	188.26	144.5%	20.4%
4	ARTCK 13	11/10/13	160,231.70	61.2%	20.3%
5	FINSACK 12	28/09/12	174.50	76.3%	18.8%
6	ADMEXCK 09	23/12/09	163.07	100.0%	14.6%
7	PLACK 10	24/08/10	1.21	85.2%	13.8%
8	ARTHACK 10	20/10/10	156.76	80.2%	13.3%
9	DATPCK 14	09/12/14	12,409.36	24.1%	13.1%
10	CSCK 12	05/11/12	106.00	46.0%	11.6%

# Quantit

*Una empresa de:*



*Bosque de Ciruelos No. 180 Piso 8  
Col. Bosques de las Lomas  
C.P. 11700, Ciudad de México  
Tel: 52 (55) 5950 1515*

***www.quantit.com***

**DIRECTORIO**

**Miguel Revilla**

**miguel.revilla@quantit.com**

Si quieres ver el Aviso de Privacidad da clic aquí  
<http://www.quantit.com/Revistas/AVISODEPRIVACIDAD.pdf>