

# PANAMERICAN

REAL ESTATE CAPITAL & SERVICES



## Newsletter Trimestral

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

4° Trimestre, 2014



Foto: Blackstone vende a precio récord torre de oficinas ubicada en Nueva York

### Cifras Macroeconómicas

PAÍS							
POBLACION (MM)	201	117	18	48	31	316	35
DESEMPLEO	6,8%	4,78%	6,4%	7,9%	6,0%	5,8%	6,6%
TASA POLITICA MONET. (TPM)	11,75%	3,0%	3,0%	4,51%	3,5%	0,25%	1,0%
IED – 2013 (USD Mil millones)	64,0	38,3	20,3	16,7	10,2	187,5	62,3
PIB – 2013 (USD Mil millones)	2.457	1.275	286	388	221	16.800	1.825
PIB – 2013 (Crecimiento)	3,0%	3,4%	4,9%	4,0%	6,3%	1,9%	2,0%
PIB – 2014 (Crecimiento est.)	0,2%	2,1%	1,7%	4,8%	2,8%	2,6%	2,3%
INFLACIÓN 2013	5,5%	3,6%	3,0%	2,4%	2,2%	1,2%	1,0%

#### Canadá: Crestpoint duplica portafolio con acuerdo por US\$ 634 millones

El portafolio consta de 101 propiedades (85 en Canadá y 16 en EE.UU.), y considera 1,8 millones de m2 de espacio industrial y 593 hectáreas de tierra.

Página 8

#### Colombia: Grupo Argos y Concreto sellan alianza inmobiliaria

Con participaciones patrimoniales de 50% cada uno, aportan activos generadores de renta para crear uno de los portafolios inmobiliarios más grandes de Colombia.

Página 6

#### EN ESTA EDICIÓN



#### Brasil: GIC compra edificio de oficinas Eco Sapucaí de HSI

El proyecto de oficinas clase A+ de 86.060 m2 se encuentra actualmente en fase de desarrollo

Página 3

#### EEUU: GIC compra IndCor a Blackstone por US\$ 8.100 millones

Fondo soberano de Singapur compró IndCor, que posee alrededor de 10,9 millones de m2 de espacio industrial

Página 8

#### México: Fibra inaugura proyecto mixto por US\$ 600 millones

Fibra Danhos anunció la apertura de un proyecto de uso mixto en el Estado de México, vecino a la capital

Página 4

## Grandes contrastes durante el 2014 con oportunidades atractivas para inversionistas el 2015

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



Estamos cerrando el 2014 con un claro contraste entre América del Norte y América del Sur. Si en los últimos 5 años la economía de América del Sur se comportó mejor que la de América del Norte, la situación claramente se revirtió el 2014.

EE.UU. continúa con una sólida recuperación y con un crecimiento sorpresivo del PIB, la creación de empleo y el consumo. En el mercado inmobiliario, tanto los niveles de ocupación y los valores de arriendo aumentaron. Con abundante financiamiento, las transacciones se dispararon y los cap rates se comprimieron en todas las clases de activos inmobiliarios.

En residencial, los cap rates cayeron hasta 4,4% en el primer semestre del año, lo que está impulsando a los inversionistas nuevamente a los mercados secundarios con el fin de lograr una mayor rentabilidad. En retail, donde el financiamiento respaldado por hipotecas comerciales (CMBS) está de vuelta, los cap rates llegaron a 6% para los malls tradicionales y a 7,5% para los centros comerciales abiertos. Remodelación y expansión es el nombre del juego para algunos desarrolladores e incluso estamos viendo nuevos desarrollos. El volumen de venta de oficinas en los distritos centrales de oficinas (CBD) fue de US\$ 20.100 millones entre enero y septiembre, un aumento de 39% año contra año. Vale la pena mencionar dos operaciones en el cuarto trimestre que sumaron US\$ 3 mil millones: los US\$ 2,25 mil millones por la venta del *1095 Avenue of the Americas* en Nueva York y los US\$ 715 millones por la venta del *353 North Clark Street* en Chicago. El sector industrial vio el apetito de los inversionistas institucionales extranjeros, cuando el fondo soberano de Singapur (GIC) anunció la adquisición del portafolio de 11 millones de metros cuadrados de IndCor Properties en US\$ 8.100 millones.

Aprovechando la recuperación de Estados Unidos y la reforma energética local, México continuó su actividad de inversión liderada por las FIBRA en todas las clases de activos, enviando de vuelta a su casa a antiguos inversionistas extranjeros como Kimco Realty o GE Capital. Las FIBRA (versión mexicana de los REIT de EE.UU.) se están despidiendo del 2014 con un GLA (superficie útil de arriendo) de más de 15 millones de metros cuadrados. Por el momento la mayor parte de la inversión de las FIBRA ha sido en activos generadores de renta ya existentes, aunque se están moviendo lentamente hacia el desarrollo.

Las perspectivas para el 2015, en los mercados inmobiliarios de Canadá y México, se ven bien dada la fortaleza de la recuperación de Estados Unidos.

América del Sur fue una historia distinta en el 2014: el fin de la llamada era de los commodities debido al menor ritmo de crecimiento de China, se ha traducido en estancamiento, inflación y depreciación de la moneda en la mayoría de los países. En Chile hay que sumar una fuerte reforma

tributaria como una de las principales causas de la desaceleración local. Muchos países se acostumbraron a los años de auge e implementaron generosos programas fiscales para hacer más feliz a la emergente clase media. Estos grupos han expresado su descontento públicamente, especialmente en Brasil y Chile.

Los mercados inmobiliarios no podían escapar a este mal panorama y tuvieron uno de sus peores años. A diferencia de América del Norte, en la mayoría de los mercados y clases de activos tanto los niveles de ocupación como los de arriendo disminuyeron durante el año. La clase de activos más perjudicada ha sido la de oficinas, donde la dinámica de oferta / demanda no es favorable. Mientras Sao Paulo y Río de Janeiro continuaron con las correcciones de los arriendos que comenzaron en 2013, Santiago y Lima vieron sus primeras correcciones en 2014. Las transacciones en cada clase de activos han sido decepcionantes. Muchos inversionistas están pidiendo descuentos, dado el mayor riesgo percibido, pero no están encontrando vendedores. El sobre-endeudamiento en general no es un problema en América del Sur, por lo que no estamos viendo lo que sucedió después de la crisis subprime en Estados Unidos, donde muchos inversionistas con caja encontraron activos en problemas a precios muy convenientes. Los activos existentes no tienen deuda y/o tienen bajos ratios deuda-valor (LTV) y/o las deudas son a largo plazo. No vemos préstamos bullet y cuando hay deuda, es con amortización, por lo que es raro encontrar activos con un rendimiento tan bajo que su ingreso operacional neto (NOI) no pueda cubrir el servicio de la deuda.

Algunas transacciones notables, todas en Brasil, fueron los US\$ 1.300 millones de la adquisición del portafolio industrial de BR por la empresa basada en Singapur Global Logistic Properties (GLP), la venta del 50% de las acciones de DDR en los centros comerciales de Sonae Sierra (US\$ 343 millones) y la venta de una participación del 50% en el centro comercial de lujo JK Iguatemi en Sao Paulo (US\$ 266 millones).

Colombia ha sido una excepción notable, superando al resto de los países tanto en la economía general como en el mercado inmobiliario.

Vemos el primer semestre de 2015 como el último período de correcciones en los precios de arriendo en el mercado inmobiliario de América del Sur. Hay una gran oportunidad para el regreso de los inversionistas institucionales extranjeros que pueden aprovechar la baja actividad de los inversionistas locales y las débiles monedas. La lógica de las transacciones sería la adquisición de activos no estabilizados con buenas condiciones de financiamiento, mejorar los niveles de ocupación y la gestión general de la propiedad, mantener el activo 5 años y salir con un NOI mayor, un cap rate menor o similar y un mejor tipo de cambio. En Panamerican, estamos preparando propuestas de inversión con una TIR de 20% sin tener en cuenta la ganancia por apreciación en moneda local.

## Hyatt anuncia planes para dos nuevos hoteles en Brasil

Fuente: Hyatt

### Se espera el debut de los hoteles Hyatt Place Sorocaba y Macaé el 2017

El joint venture de Hyatt Hotels Corporation y FSA Group SA anunció que firmó un acuerdo para la compra de dos sitios en Brasil para desarrollar los hoteles Hyatt Place Sorocaba y Hyatt Place Macaé. Tras la compra de los terrenos, el joint venture acordará la administración del diseño, planificación y construcción de los hoteles con FSA Group y con Hyatt los servicios de gestión y operación de los hoteles. Se espera que la inauguración sea el primer trimestre de 2017.

Estos dos hoteles son parte de un acuerdo de desarrollo más grande entre Hyatt y FSA Group para desarrollar un total de nueve hoteles Hyatt Place en todo Brasil. El primer hotel como parte de este acuerdo, el Hyatt Place São José do Rio Preto, fue anunciado en abril de 2014 y se espera que abra a mediados de 2016.



Hyatt Place Sorocaba: ubicado a unos 100 kilómetros de la ciudad de Sao Paulo, Sorocaba es una de las más importantes ciudades industriales de la región y sirve como sede de numerosas multinacionales a través de diversas industrias. Hyatt Place Sorocaba será parte de un proyecto de uso mixto conocido como Iguatemi Esplanada, propiedad de Iguatemi Empresa de Centros Comerciales SA (Iguatemi), uno de los mayores desarrolladores de retail de Brasil. El Iguatemi Esplanada completó una gran expansión de su superficie para retail en noviembre de 2013, y planea agregar dos torres de oficinas y un componente residencial de lujo durante los próximos años. El Hyatt Place, de 176 habitaciones, contará con un salón en el lobby, un restaurante, un gimnasio y aproximadamente 200 metros cuadrados de espacio flexible para reuniones.

Hyatt Place Macaé: situado unos 180 kilómetros al noreste de la ciudad de Río de Janeiro, Macaé tiene una gran presencia multinacional y es un centro económico para el turismo, la pesca y, sobre todo, el petróleo ya que es el centro principal para la exploración petrolera marítima en Brasil. Hyatt Place Macaé se ubicará en un sitio frente a la playa en el barrio de Cavaleiros. La zona cuenta con una gran selección de restaurantes en la playa y eventos nocturno. El hotel de 142 habitaciones contará con una piscina en la azotea, un salón en el lobby, un restaurante, un gimnasio, y aproximadamente 160 metros cuadrados de espacio flexible para reuniones. El vendedor de este sitio es Praia Campista Macaé Empreendimentos Imobiliários Ltda, filial de Primus Realty.



## São Carlos vende dos edificios de oficinas en US\$ 40 millones

Fuente: Valor Econômico

En un año con pocas operaciones de compra y venta de activos de oficina y con el mercado en un ciclo bajo, São Carlos Empreendimentos e Participações vendió a finales de octubre dos edificios clase A ubicados en São Paulo a US\$ 40 millones. Las propiedades fueron adquiridas por una compañía de inversión inmobiliaria, cuyo nombre no se dio a conocer.

## GIC compra edificio de oficinas Eco Sapucaí de HSI

Fuente: GIC



El Fondo Soberano de Singapur GIC, firmó un acuerdo para adquirir Eco Sapucaí, un edificio de oficinas en el centro de Río de Janeiro. El proyecto de oficinas cla-

se A+ de 86.060 m2 se encuentra actualmente en fase de desarrollo por Hemisfério Sul Investimentos (HSI) y se espera que la construcción esté terminada el primer trimestre de 2015. Esta es la primera vez en la que GIC entra sin socios a Latinoamérica. Este será uno de los edificios de mejor calidad en el mercado de Río de Janeiro con plantas de hasta 5.000 m2 y uno de los mejores ratios de estacionamientos de la ciudad.

Tia Miyamoto, Jefe Regional Américas de GIC Real Estate dijo: "Creemos que la fuerte demanda para este tipo de edificios se traducirá en una fuente de ingresos estable para GIC como inversionista de largo plazo".



## Fibras revolucionan mercado inmobiliario de México y van por más en 2015

*Fuente: Reuters*

**Los fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibras) seguirán revolucionando al mercado inmobiliario mexicano en 2015 con millonarias compras**

Las Fibras han sido las más exitosas en levantar fondos del mercado en los últimos dos años. Cuatro de las ocho ofertas públicas realizadas en México este año fueron de Fibras, las cuales levantaron US\$ 3.800 millones.

Expertos los ven como una llave al mercado de bienes raíces para grandes inversionistas institucionales locales, pero sobre todo para extranjeros ávidos de buenos retornos en un contexto global de tasas bajas. Datos del banco central de México muestran que un 56.2% de los tenedores de Fibras son extranjeros frente a un 15.4% en el caso de los fondos de pensión. Este factor le ha dado una solvencia inédita a un mercado que antes solo atraía a inversores privados con menos recursos, lo que ha presionado el precio de las propiedades.

La consultora Signum Research estima el dividendo promedio anual de las Fibras en 5.2% mientras su rendimiento en bolsa este año ha sido casi cinco veces el del IPC.

"No es que haya dinamizado el mercado, lo ha cambiado totalmente", dijo Héctor Klerian, director en México de la firma especializada en bienes raíces JLL, acerca de su impacto. Cálculos de JLL apuntan a que el precio del metro cuadrado de oficinas de lujo en la Ciudad de México, que concentra un 85% del mercado nacional, subió entre 25 y 30% en los últimos cinco años. Para Klerian, un 80% del alza responde al voraz apetito de las Fibras.

Detrás de este boom está la apuesta a un florecimiento de negocios en México por las reformas a los sectores de energía y telecomunicaciones que aprobó el Gobierno y con las que espera captar millonarias inversiones.

"Todavía tienen un potencial importante para seguir creciendo vía adquisiciones", dijo Marco Medina, analista del banco Ve Por Más. La pionera Fibra Uno dispone de US\$ 1.750 millones para más compras tras adquirir entre enero y septiembre 43 nuevas propiedades, equivalentes a 645.000 m2. En tanto, Terrafina y Macquarie, enfocadas en espacios industriales, suman unos US\$ 776 millones para salir de compras en los próximos 12 meses.

En centros comerciales, se estima que 60% de las mayores plazas de México son de particulares, en una oportunidad latente de compra o asociación para los fideicomisos.

En resumen, las ocho Fibras en operación poseen 15.2 millones de m2 y 12.476 habitaciones de hotel, según datos de Signum Research, y quieren ir por más.

## Fibra Danhos inaugura proyecto mixto con inversión de US\$ 600 millones

*Fuente: Reuters*

El fideicomiso mexicano de inversión en bienes raíces Fibra Danhos anunció la apertura de un proyecto mixto en el Estado de México, vecino a la capital, con una inversión superior a US\$ 600 millones.

Toreo Parque Central, que inició operaciones en noviembre, está integrado por un centro comercial con 80.000 m2 de GLA (superficie arrendable), tres torres de oficinas con 120.000 m2 de GLA y un hotel de cinco estrellas con 245 habitaciones, que será operado por el local Grupo Posadas.

Fibra Danhos estima un flujo aproximado de 15 millones de visitantes para el espacio comercial durante el primer año de operación.



## Ciudad de México es la más dinámica del sector inmobiliario en Latam

*Fuente: El Financiero*

Según el estudio de Latin America Regional Prime Office Report, México DF es una de las ciudades donde el sector inmobiliario tiene mayor dinamismo en América Latina, y durante los próximos años se prevé que recibirá 415.000 m2 de nuevas oficinas.

## Estacionamientos, un gran negocio para los aeropuertos

*Fuente: El Financiero*

Para OMA, GAP y ASUR la operación de estacionamientos en sus aeropuertos se ha convertido en un negocio que 'vuela'. En los últimos dos años, los ingresos por estacionamientos de los tres grupos crecieron doble dígito.

Además de ser uno de los mayores proveedores de ingresos no aeronáuticos para los aeropuertos, los estacionamientos significan el segmento más rentable, con márgenes del 70 y 80%.

## Cencosud anuncia el inicio de la comercialización de oficinas del Costanera Center

Fuente: El Mercurio



El proyecto inmobiliario Costanera Center, del holding Cencosud, anunció que comenzó oficialmente el proceso de comercialización de sus dos torres de oficinas. Según informó, el edificio principal tiene una superficie arrendable de alrededor de 78.000 m2 Clase A+ en 62 pisos y 300 metros de altura y plantas libres desde 1.000 a 1.700 m2. El proyecto "cuenta con los más altos estándares de seguridad, y está en proceso de certificación LEED Gold", indicó

la empresa. En tanto, la segunda torre de más de 100 metros de altura con 28 pisos, tendrá un uso mixto de oficinas y hotel. En esta primera etapa se ofrecerán los primeros 15 mil metros cuadrados.

## Cencosud y Marriot cierran acuerdo para operar hotel en Costanera Center

Fuente: La Tercera

El holding Cencosud y la cadena Marriott International alcanzaron un acuerdo que selló el ingreso de la firma estadounidense al Costanera Center. El nuevo hotel, que estará operativo durante el segundo semestre de 2016, contará con 253 habitaciones en 14.500 m2. La cadena hotelera operará un hotel de categoría 4 Estrellas Superior, el cual funcionará bajo la marca AC by Marriott en 10 pisos .

## Auge en proyectos de estacionamientos en Santiago

Fuente: Diario Financiero

En Santiago, la expansión de los límites urbanos, la concentración de las actividades de negocios en ciertos sectores de la ciudad y el crecimiento del parque vehicular, que ya supera los 4 millones, ha influido en la necesidad creciente de estacionamientos subterráneos y de superficie.

El 68% de la oferta se aglutina en Santiago Centro, Providencia y Las Condes, donde las tarifas promedio de los arriendos son además las más caras de la ciudad, de acuerdo a un informe elaborado por Colliers International. Tanto en el centro como en Las Condes y Ñuñoa las tarifas promedian US\$ 1,08 la media hora. Mientras la tasa de ocupación de las dos primeras se ubica en el 89% y la de Ñuñoa en el 82%. En Providencia, el precio baja a US\$ 1,03 y la tasa de ocupación promedio se incrementa a un 95%.



## Inmobiliaria Niallem compra mall Espacio M y Nueva Estación Puerto en US\$ 46 millones

Fuente: Pulso

Por medio de una licitación privada, Niallem, brazo de rentas comerciales del empresario Isaac Hites, se adjudicó el mall Nueva Estación Puerto de Valparaíso. Este proyecto estuvo en stand by y terminó siendo desarrollado por la empresa Boetsch, que hizo una inversión cercana a los US\$50 millones. Niallem participó del concurso y se quedó con el edificio tras ofrecer US\$21 millones.

A esta inversión se suman otros dos centros comerciales que ha adquirido Isaac Hites en el último tiempo. La empresa cerró una promesa de compra por el emblemático mall Espacio M. Este acuerdo por el centro comercial ubicado en la comuna de Santiago, implicó una inversión aproximada de US\$25 millones.

Además de Espacio M y del mall Nueva Estación Puerto de Valparaíso, la sociedad adquirió el Mall Punta del Sol de Rancagua, un centro comercial que tras estar varios años abandonado fue comprado y está siendo remodelado por la compañía.

## Fondo de Inversión Sura Renta Inmobiliaria adquiere más del 50% de Edificio Palladio

Fuente: El Mercurio

La compra del inmueble implicó el desembolso de US\$45 millones al fondo de inversión de la compañía.



El fondo de Inversión SURA Renta Inmobiliaria adquirió más del 50% del Edificio Palladio por un monto de US\$ 45 millones, según informó la firma a través de un comunicado. La nueva adquisición ubicada a

pasos de la Estación Metro Pedro de Valdivia, cuenta con aproximadamente 13.500 metros cuadrados útiles, con los correspondientes estacionamientos y bodegas. De acuerdo a lo que indica la compañía, las características del inmueble le permiten una clasificación A, como edificio de oficinas, y presenta una vacancia menor al 5%.

## Grupo Argos y Concreto sellan alianza inmobiliaria

Fuente: Dinero

**Con participaciones patrimoniales de 50% cada uno, Grupo Argos y Concreto aportan activos generadores de renta para crear uno de los portafolios inmobiliarios más grandes de Colombia.**

Las empresas anunciaron que llegaron a un acuerdo para desarrollar conjuntamente su estrategia de renta inmobiliaria, mediante el aporte de activos que permitirán la creación de un portafolio enfocado en desarrollo y operación, con una adecuada diversificación por usos y geografías. La participación patrimonial de cada compañía en este portafolio será del 50%.

La combinación de los activos aportados permitirá crear un portafolio que, en su etapa inicial, operará más de 430.000 m2 equivalentes a US\$ 541 millones. En los próximos 4 años desarrollará 300.000 m2 en área arrendable, que duplicará el valor de los activos administrados llegando a una cifra de US\$ 1.080 millones, convirtiéndose en uno de los portafolios inmobiliarios más grandes del país.



Grupo Argos aportará 32.000 m2 de activos inmobiliarios en operación, proyectos en construcción por US\$ 51 millones, tierras para desarrollo por US\$ 47 millones y

US\$ 152 millones en efectivo. Estos se desembolsarán durante los próximos 4 años de acuerdo con las necesidades de inversión del portafolio y permitirán alcanzar las metas de crecimiento antes mencionadas.

Por su parte, Concreto aportará 405.000 m2 de activos inmobiliarios en operación y un inventario de proyectos por US\$ 400 millones para desarrollar en los próximos 4 años. Transferirá además la experiencia en la operación y mantenimiento de activos inmobiliarios para optimizar los gastos en un mayor volumen de metros cuadrados.

José Alberto Vélez, presidente de Grupo Argos, manifestó que “combinar la experiencia de Concreto con la trayectoria y solidez financiera de Grupo Argos nos permite consolidar un nuevo portafolio inmobiliario como un jugador relevante en la región, donde percibimos potencial de crecimiento”.

Por su parte, Juan Luis Aristizábal, presidente de Constructora Concreto, considera que “unir la solidez financiera de Grupo Argos y su presencia multilatinas con la experiencia de Concreto en el desarrollo de activos inmobiliarios de propiedad única, que exige una gran capacidad de inversión, es la alianza ideal para potenciar el crecimiento del portafolio en los próximos años”.



## Marriott tendrá 10 hoteles en los próximos 4 años en Colombia

Fuente: Portafolio

**Craig S. Smith, presidente de Marriott International para el Caribe y Latinoamérica, destaca el crecimiento en Colombia e indica que el promedio de ocupación de sus habitaciones es de un 80 %.**

En el Simposio de Latin Trade 2014 Craig S. Smith, presidente de Marriott International del Caribe y Latinoamérica y responsable de la gestión financiera y operativa de la región, destacó el buen crecimiento de la zona y la expansión de la cadena hotelera en Colombia.

### ¿Cómo van los proyectos de Marriott en Colombia?

Muy exitosos y bien conocidos en el mercado. Este año abrimos un hotel en Cali, acabamos de abrir un Autograph Hotel en Bogotá. También construimos en Medellín otro Marriott y pronto vamos a anunciar cinco hoteles más. De dos hoteles en el 2013, vamos a tener 10 en tres o cuatro años.

### ¿Por qué este mercado es atractivo para la marca?

Colombia está creciendo bien, con una economía abierta al mundo. Cada vez hay más seguridad, más negocios; no solo son viajeros americanos, hay muchos latinos también, además de la clase media que está creciendo y viajando dentro de su propio país.

La mayoría de nuestros hoteles van a ser hoteles de negocios pero también tendremos de turismo, como en Cartagena y Santa Marta.

### ¿Cómo se lidia con la competencia en el segmento hotelero al que ustedes apuntan, especialmente en Bogotá?

No es ningún problema. Tuvimos un buen año. Hicimos más de 80 por ciento de ocupación, funcionan fenomenal. Tengo a muchos empleados de mi oficina que no encuentran una vacante en Marriott cuando viajan a Colombia.



## Chilena Parque Arauco comprará Ekimed por US\$ 100 millones

Fuente: *Diario Financiero*



Los centros comerciales El Quinde de Cajamarca e Ica fueron adquiridos por Parque Arauco a la sociedad Ekimed, al desembolsar US\$ 100 millones.

Con esta compra Parque Arauco retomará el liderazgo entre los operadores

chilenos de centros comerciales en Perú. Los dos centros comerciales que adquiere Parque Arauco le añadirán 67 mil m<sup>2</sup>, los que se sumarán a los 247 mil que ya posee, quedándose con 314.118 m<sup>2</sup> arrendables.

La compra además considera terrenos ubicados en otras ciudades de Perú, los que suman un área conjunta unos 143 mil m<sup>2</sup>. Parque Arauco ya tiene otros 258 mil m<sup>2</sup> en terrenos en ese país y otros 39.222 m<sup>2</sup> en proyectos que están en desarrollo.

## SCP construirá en Perú el mall más importante de su portafolio: US\$ 100 millones

Fuente: *América Retail*

Gran espacio con poca oferta. La Molina, pese a ser uno de los distritos más grandes de Lima, hoy sólo cuenta con un centro comercial propiamente tal, el Molina Plaza lo que ha despertado el interés de nuevos operadores. Éste es el caso de Strip Centers Perú (SCP), alianza entre Parque Arauco y el grupo Raffo, que desarrollará en dicha zona el nuevo centro comercial de estilo de vida de Lima, muy al estilo de Larcomar, revela Eduardo Herrera, country manager de Parque Arauco en el Perú.

Herrera asegura que éste será el activo individual más importante del portafolio de SCP, el cual tiene una inversión comprometida de US\$100 millones en distintos formatos comerciales. "El proceso de permisos está en marcha y ya estamos acabando la pre-colocación comercial", detalla el ejecutivo.

## V&V Grupo Inmobiliario alista proyectos por US\$ 152 millones

Fuente: *El Comercio*

**La inmobiliaria alista seis proyectos, de oficinas y viviendas, que prevé tener listos hacia mediados del 2016**

La empresa V&V Grupo Inmobiliario actualmente se encuentra en plena ejecución de un portafolio de seis proyectos tanto de viviendas como de oficinas en lo que se denomina Lima moderna, es decir los distritos de Miraflores, San Isidro, Pueblo Libre, Magdalena y La Victoria.

César Paniagua, Gerente de Nuevos Negocios de la inmobiliaria, cuenta que todos estos proyectos suman US\$ 150 millones en inversión. "Algunos de estos edificios acaban de iniciar la fase de obras y otros están ad portas. Considero que todos estarán listos entre finales del 2015 y mediados del 2016, fecha en la que entregaremos los departamentos y oficinas", señala.

Paniagua detalla que tres de ellos son edificios de oficinas y tienen entre 18 y 22 pisos en los distritos de San Isidro, Magdalena y Miraflores. Mientras que los de viviendas bordean los 17 pisos y están en plazas céntricas como Miraflores, La Victoria y Pueblo Libre.



Render edificio de oficinas en Magdalena del Mar

Aunque la inmobiliaria aún no ha llegado a provincias, se encuentra realizando estudios de mercado para evaluar dónde podría anclar su primer proyecto de viviendas en el interior. "Chiclayo sería interesante en algún momento, estamos realizando estudios minuciosos porque ahora los bancos se han puesto más du-

ros", explica. En tanto, Arequipa y Huancayo también se encuentra en el radar a futuro. "De llegar a provincias, serían departamentos de viviendas", indica. Por las características que han ido observando, lo que más se adecuaría serían edificios de 300 departamentos de alrededor de 70 m<sup>2</sup>.

Estados Unidos



## Blackstone vende torre de oficinas en US\$ 2.250 millones a Ivanhoe

Fuente: Bloomberg



La canadiense Ivanhoe Cambridge Inc. acordó la compra de una torre de oficinas de Blackstone en Manhattan por alrededor de US\$ 2.250 millones, consolidando así un aumento en la demanda de propiedades premium en Estados Unidos. El grupo Ivanhoe firmó un contrato de compra del edificio de 42 pisos en Bryant Park ubicado en el 1095 de Avenue of the Americas. La venta será la más grande en edificios de oficinas en Estados Unidos desde que

un grupo liderado por Boston Properties Inc. compró el edificio de General Motors en Nueva York en US\$ 2.800 millones el 2008.

Propiedades estables y bien arrendadas han atraído inversionistas de todo el mundo en busca de mayores rentabilidades que los bonos y como una manera de beneficiarse de la recuperación económica estadounidense.

La torre de Bryant Park está ubicada entre Times Square y la Quinta Avenida. El edificio está casi totalmente ocupado y tiene las sedes de Verizon Communications Inc. y MetLife Inc. Whole Foods Market Inc. ha arrendado espacio comercial. La venta a Ivanhoe se está haciendo a un cap rate de alrededor de 4,5%.

## Google compra edificios en Silicon Valley por US\$585 millones

Fuente: Pulso



Google Inc. compró 86.800 m<sup>2</sup> en seis edificios de oficinas al noroeste de sus oficinas centrales de Silicon Valley a Starwood Capital Group LLC y Blackstone Group LP en una operación de US\$585 millones.

Canadá



## Crestpoint duplica su portafolio inmobiliario con acuerdo por US\$ 634 millones

Fuente: Real Estate News Exchange

La adquisición en junio de la canadiense Crestpoint Real Estate Investments Ltd. de una participación del 50% en el edificio Telus en Vancouver a la también canadiense H&R REIT ha dado lugar a un negocio mucho mayor: un acuerdo por US\$ 634 millones por el 50% de participación en 101 propiedades industriales en poder de H&R.

Crestpoint anunció un joint venture que creó con el Public Sector Pension Investment Board de Canadá, cuya intención es adquirir un 50% de participación en una cartera de propiedades industriales canadienses y un 49,5% en un portafolio de propiedades industriales estadounidenses de H&R. El acuerdo duplica el valor de la cartera inmobiliaria de Crestpoint, a unos US\$ 1.300 millones.

El acuerdo con H&R da a Crestpoint participación en una gran cartera con activos de difícil adquisición. "Antes de la operación, la cartera industrial de Crestpoint era valorada en unos US\$ 130 millones", dijo su presidente Kevin Leon.

La cartera, a ser adquirida por el joint venture de Crestpoint, consta de 101 propiedades (85 en Canadá y 16 en EE.UU.), y considera 1,8 millones de m<sup>2</sup> de espacio industrial y 593 hectáreas de tierra. Las propiedades en Estados Unidos generalmente son más grandes, con 16 propiedades que usan 0.6 millones de m<sup>2</sup> en comparación con los 1.2 millones de m<sup>2</sup> de las 85 propiedades canadienses. Tanto en los EE.UU. y Canadá, la ocupación es o está cerca del 100%.

## GIC compra IndCor a Blackstone por US\$ 8.100 millones

Fuente: Bloomberg News

GIC, fondo soberano de Singapur, acordó comprar IndCor Properties Inc. a Blackstone Group por US\$ 8.100 millones. GIC está adquiriendo propiedades logísticas en EE.UU. a medida que la demanda por espacios industriales aumenta por los retailers web y otros clientes. IndCor posee alrededor de 10,9 millones de m<sup>2</sup> de edificios. Para Blackstone, el acuerdo le permite salir con utilidades de una inversión importante.

**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)

Manuel José Ossa—Analista Financiero

Email: [mjossa@panamre.com](mailto:mjossa@panamre.com)

Teléfono: +562 2446 8431

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