

# PANAMERICAN

REAL ESTATE CAPITAL & SERVICES



Foto: Render del Proyecto Cuartel San Martín en Lima, Perú

## Newsletter trimestral

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

3er trimestre, 2013

### EN ESTA EDICION

## CIFRAS MACROECONÓMICAS

PAÍS



CPP INVESTMENT BOARD

	Brasil	México	Chile	Colombia	México	Estados Unidos	Canadá
POBLACION (MM)	197	115	17	47	30	316	35
DESEMPLEO	6,0%	5,0%	5,7%	9,9%	5,8%	7,4%	7,2%
TASA POLITICA MONETARIA (TPM)	9,0%	4,0%	5,0%	3,25%	4,25%	0,25%	1,0%
IED - 2012 (USD billion)	65.3	12.7	29.3	16.9	11.0	174.7	45.3
PIB - 2012 (USD billion)	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. estimado)	2,5%	2,9%	4,6%	4,5%	6,1%	1,7%	1,7%
INFLACION 2012	5,4%	3,57%	1,5%	2,44%	2,65%	2,1%	0,8%

### CPPIB continúa invirtiendo en Brasil

Canada Pension Plan Investment Board se aparta de su estrategia al hacer una inversión en una empresa inmobiliaria que cotiza en bolsa, en lugar del activo subyacente. Pág.3

### Fondo alemán adquiere edificio de oficinas en Santiago en US\$90 millones

GLL Partners pagó por Territorio El Bosque US\$5.000/m<sup>2</sup>, uno de los valores más altos del mercado. Pág.5

### Peruana Graña y Montero debuta en Bolsa de Valores de Nueva York mediante ADS

Graña y Montero, la más grande empresa de ingeniería y construcción de Perú, comenzó a cotizar a través de American Depositary Shares en Wall Street, tras su exitosa oferta pública inicial por aproximadamente US\$413 millones.

Pág. 7

### México subsidia nuevas viviendas cerca de colegios y oficinas

El gobierno de México provee miles de millones de pesos en subsidios de vivienda adicionales en un intento por impulsar su mercado inmobiliario.

Pág. 4

### Fondo Canadiense invierte US\$150 millones en Terranum Corporativo de Colombia

Cadillac Fairview, uno de los más grandes desarrolladores, inversionistas y gestores del sector comercial inmobiliario de Canadá invierte USD \$150 millones en firma colombiana para desarrollos de oficinas y logísticas.

Pág. 6

# CAP RATES EN AMERICA LATINA: PARTE 1

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



En los últimos cinco años, ya sea desarrollando, comprando, vendiendo, financiando o levantando capital para proyectos inmobiliarios en América Latina, he participado en muchas negociaciones y también he leído la escasa investigación existente sobre valorización de activos inmobiliarios en la región.

La tasa de capitalización o *cap rate* es un término relativamente nuevo en América Latina para valorizar los activos inmobiliarios que producen renta, y a la vez muy desconocido y confuso en algunos países. Dependiendo con quién uno hable, y de su interés económico, el significado de *cap rate* puede variar desde "la renta dividida por el precio de venta" a "el Ingreso Operacional Neto (NOI), dividido por el precio de venta". En cuanto a la ocupación, dependiendo de si se es comprador o el vendedor, el NOI puede calcularse con plena ocupación, al 95% de ocupación o a su nivel de ocupación actual. En cuanto al período de tiempo, el NOI puede ser la cifra real del último año, el llamado "NOI de ingreso" o el NOI previsto para el próximo año, incluso 2 años a partir de ahora. Por último, en cuanto a la estructura de capital, el *cap rate* puede ser puro o apalancado.

Para esta columna me referiré al *cap rate* como el flujo de caja operacional que genera el activo dividido por el precio de la transacción al momento del cierre, a veces conocido como el "going-in yield". Y, a menos que se especifique lo contrario, será el *cap rate* del activo no apalancado.

En general, los *cap rates* del sector retail ocupan el segundo lugar, detrás del sector hotelero, en el espectro de riesgo-retorno de la inversión inmobiliaria, siendo el sector residencial, el que tiene los menores *cap rates*. En América Latina, el negocio del desarrollo o adquisición de edificios de departamentos enteros por un solo inversionista aún no existe, aunque estimo que va a cambiar pronto. La mayoría de las transacciones de activos de renta inmobiliaria se componen de activos de retail, oficinas o centros de bodega/logísticos. En esta columna, me referiré a las transacciones del sector retail. En el próximo número de este Newsletter me referiré a los demás sectores.

El nivel del *cap rate* en cada país está relacionado con la tasa de interés general (por ejemplo la tasa de intervención del Banco Central), el estado general de la economía, la facilidad del capital para entrar / salir del país, qué tan favorable para el arrendatario sea la legislación local, la saturación del mercado, el poder de negociación de los grandes arrendatarios, la disponibilidad de deuda de largo plazo, la existencia de mercados secundarios líquidos, etc.

No es de extrañar que los mercados desarrollados tengan *cap rates* menores. Países como Suiza, tienen *cap rates* que van del 2.5 al 5.5%, el Reino Unido del 5 al 8% y los E.E.U.U. del 6 al 8%, lo que parece bajo en términos absolutos, pero no tan bajo si se compara con las tasas del Banco Central o rendimientos de papeles del Gobierno. Con un volumen de transacciones de activos inmobiliarios de retail en los E.E.U.U. de US\$52 mil millones y en Europa de US\$25 mil millones, estos mercados ofrecen mucha información.

Los activos inmobiliarios de América Latina se transan en *cap rates* mayores en términos absolutos, pero dado que las tasas de interés locales también son más altas, los diferenciales o "Spreads" tienden a ser más bajos que en los mercados desarrollados. La falta de datos públicos disponibles y el bajo volumen de transacciones en la región, hace que sea difícil estimar los *cap rates*, por lo que hemos usado nuestro conocimiento del mercado y las conversaciones con los actores locales. Como no tiene sentido hablar de un promedio regional, vamos a revisar algunos países en forma individual.

Brasil, la mayor economía regional, ha sido siempre un país de altas tasas de interés. Aunque hoy está en un nivel histórico de un dígito, la tasa Selic se ha incrementado tres veces este año (para evitar que la inflación escape del rango meta) alcanzando el 9% en agosto. No es una sorpresa que Brasil tenga los mayores *cap rates* de la lista, en la actualidad de dos dígitos. Estamos viendo activos estabilizados que se negocian en el rango del 10 - 12% con un alza de hasta 200 puntos básicos comparado con el 2012, en línea con el alza en las tasas de interés. Brasil vio nacer muchos nuevos fondos de inversión inmobiliarios locales llamados FII, los que están prometiéndole retornos del 10 - 11% a sus inversionistas, por lo que el activo subyacente debe estar del orden del 12 - 13%. En este nivel, está resultando difícil encontrar activos estabilizados para invertir.

En México, ha habido muchas transacciones este año con dinero proveniente de las FIBRAS (la versión mexicana de los REIT's), transformadas en los principales compradores de activos inmobiliarios, mientras que los desarrolladores establecidos y los inversionistas internacionales son los principales vendedores. Las *cap rates* que estamos viendo en el retail están en el nivel de 8%, los cuales se han ido comprimiendo a medida que el país fue saliendo de la gran crisis del 2008-2009 y disfruta del llamado MeMo (Mexican Moment).

Chile, el pequeño país sudamericano con la mayor penetración de retail y los mercados financieros más desarrollados de la región, ha sido testigo de *cap rates* constantemente a la baja, en el rango del 7 - 8%. Los principales compradores de activos inmobiliarios de retail son family offices y fondos de inversión privados y públicos (desde 2012 no exentos de impuesto a la renta como sus homólogos de EE.UU., México o Brasil). Como en Chile hay abundancia de financiamiento a largo plazo, los inversionistas pueden mejorar su retorno y alcanzar *cap rates* apalancados del 9 - 10%.

Colombia no tiene un mercado desarrollado todavía, sobre todo porque los centros comerciales históricamente se construyeron para la venta bajo el viejo modelo de condominio. Los pocos fondos de inversión locales tienden a invertir en sucursales bancarias mediante operaciones de sale & lease-back y locales comerciales independientes. Los *cap rates* están en el rango del 8 al 9%.

En Perú, aunque se está construyendo una gran cantidad de centros comerciales de diferentes tamaños en todo el país, existen muy pocas transacciones y el *cap rate* debe estar en el rango del 9 - 10%.

Por último, vale la pena mencionar que los activos inmobiliarios conocidos como "triple net" o NNN, muy comunes en los EE.UU., son bastante escasos en América Latina. Estos activos ofrecen muy bajo riesgo para los inversionistas cuando son arrendados a retailers con un buen rating de crédito, pero su precio no necesariamente refleja este menor riesgo todavía. Con el paso del tiempo, se irá sofisticando la valorización de activos de un mismo sector.

En resumen, vemos que los *cap rates* se han ido comprimiendo en América Latina, lo cual ha sido aprovechado por varios inversionistas internacionales que han decidido vender e invertir esos fondos en los mercados desarrollados que hoy presentan valorizaciones atractivas. También es cierto que la baja ha sido provocada en gran medida por la creciente cantidad de capital local institucional disponible para invertir en activos inmobiliarios, antes casi inexistente, la cual comenzó a presionar al alza el precio de los activos y los *cap rates* hacia la baja.

## Porto Maravilha va a cambiar la cara del mercado inmobiliario de Río de Janeiro

*Uno de los proyectos de renovación urbana más grandes del mundo, empieza a recibir los primeros desarrollos inmobiliarios*

El proyecto de revitalización que promete modificar la cara del mercado inmobiliario de Río de Janeiro – llegando prácticamente a duplicar el stock de edificios corporativos de alto nivel a lo largo de los próximos cinco años – ya salió del papel.

Tras una primera fase, iniciada en 2009 y, aún en marcha, que abarcó profundas intervenciones de la alcaldía, contando con la construcción de la vía de acceso al Puerto de Río y reurbanización completa de calles y avenidas, las obras de Porto Maravilha entraron en una segunda – y más visible – etapa.

Esta nueva etapa, en que fue invertido US\$780 millones de un total de US\$3.500 millones previstos para ser aplicados en 15 años, incluye importantes transformaciones en el sistema de transporte de la región, cuya población debe quintuplicar según estimaciones, alcanzando 100.000 habitantes.

El principal cambio, ya en marcha, es la demolición del Elevado da Perimetral, que es parte de una nueva lógica para el tránsito del sector, con la Avenida Rodrigues Alves transformándose en vía expresa y el surgimiento de la Avenida Binário do Porto, vía que a futuro conectará Praça Mauá a Francisco Bicalho.

Con tres pistas de ida y vuelta, la Avenida Binário do Porto va a compartir espacio con el tren liviano- sistema de transporte que hará interconexiones con bus, metro, trenes, ferries y el aeropuerto Santos Dumont-, tendrá inversiones superiores a US\$440 millones. Casi mitad de este valor recibirá recursos aportados por el Programa de Aceleración del Crecimiento (PAC).

El conjunto de mejorías combinado con su ubicación estratégica – el puerto está cercano al centro de la ciudad, situado a sólo 2 kilómetros del Aeropuerto Santos Dumont y a 11 Km de distancia del Aeropuerto Internacional de Galeão -, debe hacer que la zona, actualmente una gran faena, convirtiéndose en un nuevo centro empresarial



## CPPIB continúa invirtiendo en Brasil, ingresando a la propiedad de operador de centros comerciales abierto en bolsa

Fuente: Financial Post

Canada Pension Plan se aparta de la estrategia al invertir directamente en una empresa inmobiliaria que cotiza en bolsa, en vez del activo subyacente.

CPPIB, que invierte los fondos de Canada Pension Plan, firmó un acuerdo para comprar a General Growth Properties su participación del 27,6% en la empresa brasileña Aliansce Shopping Centers S.A. en un precio de US\$480 millones. Se espera que la transacción se cierre en la primavera austral.

Con sede en Río de Janeiro, Aliansce es uno de los mayores operadores inmobiliarios brasileños que cotiza en bolsa, de acuerdo con un comunicado de CPP. Esta empresa es propietaria y/o administra 17 centros comerciales en operación y dos proyectos de desarrollo por un total de más de 800.000 metros cuadrados.

Aliansce se formó en 2004 y opera en diversas regiones de Brasil, incluyendo Sao Paulo, Río de Janeiro, Salvador, Belén y Belo Horizonte.

"La adquisición de una participación en Aliansce nos permite ganar escala en un segmento clave con un portafolio diversificado de centros comerciales modernos y de alta calidad ubicados en todo Brasil, incluyendo la región económicamente dominante del Sudeste y la región de rápido crecimiento del Nordeste", afirmó Peter Ballon, vicepresidente de inversiones inmobiliarias para las Américas de CPPIB.

"Esperamos con interés trabajar con el experimentado equipo de gestión de Aliansce, a quien conocemos bien, ya que buscamos expandir nuestra plataforma de retail en Brasil."

CPPIB ya contaba con un portafolio de inmuebles en Brasil, junto con los socios, con un valor de US\$900 millones de dólares. El portafolio incluye participaciones en propiedades comerciales, oficinas y logística por un total de más de 3,3 millones de metros cuadrados, incluyendo activos de desarrollo.

"Esta transacción representa una expansión significativa del portafolio inmobiliario de CPPIB en Brasil, que sigue siendo un mercado estratégico para nosotros en el largo plazo", dijo Ballon. "Vamos a seguir buscando oportunidades de inversión en los sectores de retail, logística y oficinas a través de alianzas con socios locales de primer nivel."





## Gobierno mexicano subvencionará nuevas viviendas cerca de escuelas y oficinas<sup>1</sup>

Fuente: [www.propertywire.com](http://www.propertywire.com)

*El gobierno de México proporcionará miles de millones de pesos en subsidios de vivienda adicionales en un intento por impulsar el mercado inmobiliario del país.*

El gobierno informó que ofrecerá 1,5 billones de pesos (US\$ 115 millones) en subsidios de vivienda adicionales, un incremento del 25,9% en lo que ya se ha asignado este año para ayudar al sector inmobiliario, que ha estado sufriendo por la desaceleración de las ventas y problemas de liquidez.

Los subsidios estarán disponibles de inmediato, junto con las nuevas opciones de financiamiento para los constructores que desarrollan proyectos en consonancia con las nuevas prioridades del gobierno.

El Secretario de Desarrollo Territorial y Urbano, Jorge Carlos Ramírez, expuso en una conferencia de prensa que el gobierno quiere que los constructores se enfoquen en desarrollar zonas urbanas. Se trata de un cambio de rumbo después de que su plan de vivienda anterior que priorizaba casas suburbanas baratas no ha funcionado, dejando miles de viviendas vacías.

Ramírez dijo que los nuevos desarrollos que podrán calificar serán aquellos cercanos a los lugares de trabajo y escuelas. Los desarrollos se evaluarán con un sistema de puntos, con mayores subvenciones para las viviendas en proyectos bien conectados, explicó. Unos US\$440 millones en subsidios ya se han ofrecido este año y la nueva asignación llevará el total a US\$575 millones, similar al año pasado.

Los mexicanos buscan cada vez más viviendas cercanas a oficinas y escuelas, lo que ha provocado que la venta de casas suburbanas baratas construidas por grandes desarrolladores cayera en picada en el último año.

Los tres mayores desarrolladores residenciales de México, Geo, Homex y Urbi, se enfrentan a una crisis de liquidez e intentan reestructurar su deuda.

Los desarrolladores que construyan viviendas que cumplan con los nuevos requisitos del gobierno en términos de estar más cerca de los lugares de trabajo y escuelas, también podrán optar a nuevos programas de financiación.

México, la segunda mayor economía de América Latina, presenta un déficit habitacional de cerca de nueve millones de hogares, de acuerdo con estimaciones recientes del gobierno.

## FONDOS INMOBILIARIOS ADQUIEREN HOTEL FOUR SEASONS EN MEXICO

El hotel Four Seasons de 240 habitaciones ubicado en Ciudad de México fue adquirido por los fondos inmobiliarios Vertex Real Estate Fund I y RLD. La adquisición fue financiada con deuda senior de MetLife.

El hotel está situado en el "Paseo de la Reforma", en el distrito financiero de Ciudad de México, y es el único que ha recibido el premio Five Diamond de la AAA.



Foto: Hotel Four Seasons, Ciudad de Mexico

## Kimco Realty acuerda vender portafolio de centros comerciales en México por US\$ 92 millones

Fuente: comunicado de prensa corporativo

Kimco Realty Corp. (NYSE: KIM), el mayor propietario y operador de centros comerciales vecinales y comunitarios de América del Norte, anunció la firma de un acuerdo de compra y venta para la disposición de un portafolio de cuatro centros comerciales en México a su socio operativo local, Planigrupo, por un precio de US\$ 92 millones. Las propiedades, que comprenden un total de cien mil metros cuadrados, incluyen: Plaza Universidad en Pachuca, La Nogalera en Saltillo, Gran Plaza en Cancún y Plaza Bella Huinala en Monterrey. El portafolio cuenta como arrendatarios ancla a las principales cadenas del mercado tales como Home Depot, HEB y Cinépolis, así como las filiales de Wal-Mart, Bodega Aurrerá y Suburbia.

El cierre de esta venta está sujeto a las condiciones habituales, incluyendo la aprobación de los reguladores mexicanos, y se espera que se complete durante el cuarto trimestre de 2013. Esta transacción representa la segunda venta a Planigrupo durante el año, pues en mayo de 2013 Kimco le vendió otros nueve inmuebles.



## COSTO DE INTERMEDIACION DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS EN CHILE ES EL MENOR DE AMÉRICA LATINA

Según la ABIF (Asociación de Bancos e Instituciones Financieras), si se usa como referencia la tasa de crédito hipotecario y la tasa promedio de los depósitos a plazo, Chile es el país con el más bajo costo de intermediación de créditos a la vivienda de la región (con 0,59 puntos porcentuales) y está ubicado como el tercer país más bajo entre las 22 naciones de la OCDE, superado sólo por Francia y Finlandia.

El gerente general del gremio, Ricardo Matte, explica que "en tiempos normales, un spread bajo es señal tanto de buena calidad de la cartera de créditos de la banca como de la eficiencia con la cual opera el sistema financiero". Aun así los expertos atribuyen los datos a algo más que la competencia del mercado.

Ello porque, aunque se trata de un producto en que existe alta disputa entre los oferentes, un porcentaje importante de personas obtienen los recursos del banco en el cual poseen cuenta corriente y tarjeta de crédito. "Además, las regulaciones más recientes bajaron los costos al introducir más competencia en los seguros asociados", como explica el rector de la Facultad de Economía y Negocios de la Universidad de San Sebastián, Hugo Lavados.

En el contexto, agrega que incluso "no es raro" que el spread no sea muy alto comparado con otros productos, por riesgo menor, historia conocida, disponibilidad de fondeo (financiamiento a la banca) y competencia. "Los spreads tienden a ser altos en los países con inflación alta y tasas nominales. Eso pasa por la volatilidad de la inflación que aporta importantes riesgos, porque existe una amenaza mucho más grande de no pago y fondeo", afirma.

## Fondo alemán compra Territoria El Bosque en US\$ 90 millones

Fuente: *El Diario Financiero*

*GLL Real Estate Partners habría pagado US\$5.000 por metro cuadrado, uno de los más altos desembolsado hasta ahora.*

El grupo alemán GLL Real Estate adquirió por más de US\$ 90 millones el edificio Territoria El Bosque desarrollado por Territoria en conjunto con Viviendas 2000, de la Familia Calvo Puig e IM Trust.

Es la segunda transacción del fondo en el país, tras la adquisición de la segunda torre del Parque Titanium en 2012, por la cual pagó US\$ 75 millones.

Territoria El Bosque es un edificio de 21 pisos de oficinas clase A+, que en este momento cuenta con el 70% de los espacios arrendados y tendrá entre sus ocupantes a JP Morgan, H&M, Embajada de Sudáfrica, Emerson, la oficina de abogados Fontaine y Cía, los bancos Itaú y BBVA, y la Fundación Inria Chile.

El proyecto consta también de un área comercial de más de 1.000 m<sup>2</sup> en el primer nivel, donde ya está próxima la abertura de un café Starbucks y del restaurante Castaño.

El nuevo proyecto de Territoria, que ya cuenta con un amplio portafolio de edificios en el área de El Golf, consolida aún más su presencia y se prepara para su próximo proyecto de desarrollo, para el cual adquirió más de 9.000 m<sup>2</sup> en la Av. Apoquindo en los terrenos del ex Unimarc de Tobalaba.



## Kimco Realty vende centros comerciales en Chile

Kimco Realty vendió su participación del 50 por ciento en un portafolio de nueve centros comerciales ubicados en Chile a su socio operador local Patio. El portafolio fue valorizado en US\$ 50,2 millones, incluyendo deuda de largo plazo por US\$ 33,1 millones. El portafolio tenía 25.000 metros cuadrados, con una ocupación del 97 por ciento.



## Cadillac Fairview invierte US\$150 millones en Terranum Corporativo

Cadillac Fairview Corporation Limited, uno de los más grandes desarrolladores, inversionistas, propietarios y administradores del sector comercial inmobiliario de Norteamérica, se vinculó como socio estratégico de Terranum Corporativo. Cadillac Fairview invertirá US\$150 millones que serán destinados exclusivamente para financiar el crecimiento de la compañía colombiana.

“Esta alianza complementa las fortalezas, el conocimiento y la experiencia del grupo Terranum en el sector y nos permite seguir siendo pioneros en la cadena de valor que ofrecemos a nuestros clientes”, dijo José Ignacio Robledo, presidente del grupo Terranum. “Estamos muy orgullosos de contar con el apoyo de una compañía de la talla de Cadilla Fairview que ayudará a acelerar nuestro crecimiento en la región”.

La inversión que realiza Cadillac Fairview se destinará a los proyectos insignia de Terranum Corporativo como Connecta, primer ecosistema de negocios de uso mixto en Bogotá; ZOL Funza, uno de los centros de inversión en infraestructura logística de mayor tamaño que existen en el país; y un parque industrial ubicado en la zona franca de Gachancipá, hecho a la medida para la empresa portuguesa Prebuild. Así mismo, el capital se inyectará en otras oportunidades de negocio que están siendo analizadas por Terranum Corporativo en ciudades como Barranquilla, Medellín y Cali.

Terranum Corporativo, unidad de negocio del grupo Terranum, se especializa en el desarrollo, estructuración y gestión de proyectos inmobiliarios corporativos y logísticos en Colombia, con estándares internacionales y características únicas de construcción sostenible y a la medida de los requerimientos de cada cliente.

## Los precios de la vivienda no frenan el sector

Durante el primer trimestre de 2013, el Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) aumentó el 11,8 por ciento frente al mismo trimestre de 2012, cuando registró una variación del 9,5 por ciento.

Así lo recordó el Dane en su compendio de estadísticas sectoriales, que también identifican la mano de obra como la de mayor impacto a la hora de edificar, con una variación del 0,15 por ciento en mayo, en su análisis del índice de costos.

“El sector está blindado, tras la crisis de finales de los noventa. Hoy solo se inicia una obra al lograr el punto de equilibrio y, entre otras variables, la cartera hipotecaria sana”, dijo Alberto Rodríguez, presidente ejecutivo de la firma de servicios inmobiliarios Century 21, en Colombia.

Un reciente informe de Coordinada Urbana, sistema estadístico de Camacol, anunció que en mayo pasado fueron vendidas 12.508 viviendas en Colombia, la cifra más alta registrada desde enero de 2008, con adecuado desempeño de la oferta respaldada con el beneficio del subsidio a la tasa.

Por ejemplo, con valores entre US\$44 mil y US\$77 mil fueron vendidas 2.943 unidades, mientras que entre US\$77 mil y US\$110 mil se vendieron 2.119, que suman un total de 5.062.



## Lima Norte tendrá su primer circuito de tiendas de lujo desde noviembre

Mega Plaza, el centro comercial más visitado del Perú, invierte US\$ 20 millones en la construcción de Plaza Conquistadores. El espacio estará integrado por 45 marcas en una primera etapa y será un nuevo espacio de lujo que se sumará a la oferta del Mall.

El proyecto, que está siendo desarrollado por el estudio argentino de arquitectos BMA, busca traer no sólo marcas que no están en el cono norte, sino algunas que tampoco están en el país.

Existe un público potencial de 100 mil pobladores de la zona capaces de adquirir lujo, los que se caracterizan por ser compradores de marcas específicas.

Plaza Conquistadores, que se construye entre los locales de Saga Falabella y Tottus e, contará con 45 tiendas en 2 pisos en su primera etapa. La inversión es de US\$ 20 millones, sin incluir el futuro centro de convenciones y la apertura de la Tienda Paris.

Producto de la ampliación, el área arrendable de Mega Plaza crecerá en 18 mil metros cuadrados y el número de visitantes se espera que crezca en 250 mil, llegando a los 3.500.000.



## Desarrollarán Megaproyecto inmobiliario de US\$500 millones en Distrito de Miraflores de la capital peruana

La constructora Graña y Montero Vivienda y Urbi Propiedades adquirieron por US\$38 millones el terreno de 68.400 m2 del Cuartel San Martín en el año 2010.

Según los parámetros establecidos por Pro Inversión, esas constructoras van a desarrollar un hotel cinco estrellas, un centro de convenciones, un centro cultural y un centro empresarial. Queda a criterio de GMV y Urbi la construcción de un centro comercial y de 300 viviendas, con áreas por sobre los 200 m2.

Ese cambio tiene como objetivo hacer la conexión del antiguo recinto militar con el aeropuerto a través de un renovado circuito de playas de la Costa Verde.

"Esta es la oportunidad de dar el gran salto", señaló el arquitecto Carlos Ramírez Alzamora Muñiz, subgerente de planificación urbana de la mencionada comuna.

Una opinión que es compartida por el arquitecto, urbanista y ex secretario metropolitano Jorge Ruiz de Somocurcio. "Estamos frente a un proyecto que busca recuperar un espacio urbano como es cuartel San Martín y que podría ser el motor que impulsará el desarrollo de obras que estancaron en la Costa Verde", agregó.

## Graña y Montero debuta en Wall Street mediante ADS

Graña y Montero, la mayor empresa de ingeniería y construcción en Perú, comenzó a cotizar a través de American Depositary Shares ("ADSs") en la Bolsa de Nueva York (NYSE), después de una exitosa oferta pública inicial por un valor de aproximadamente US\$ 413 millones.

La oferta consistió en 19.534.884 ADS, cada ADS representa cinco acciones comunes. El precio de salida fue de US\$ 21,13 por ADS. Graña y Montero comenzó a cotizar en la Bolsa de Nueva York bajo el símbolo 'GRAM'.

José Graña Miró Quesada, Presidente de Graña y Montero, dijo que la compañía planea utilizar los recursos obtenidos de la emisión para financiar gastos de capital, incluidas las inversiones y adquisiciones potenciales, así como otros fines corporativos generales. "Estimamos que aproximadamente el 60% de los recursos serán invertidos en proyectos de infraestructura, 10% en la adquisición de tierras para el sector inmobiliario, el 20% en adquisiciones potenciales, y el resto se utilizará para otros fines corporativos generales" explicó.





## Fairness Act en el Congreso

Fuente: *IHS Global Insight*

Los recibos o facturas del impuesto a las ventas, normalmente recogidos en el punto de venta, proporcionan fondos para servicios locales y, a menudo, se destinan a proyectos de mejora local. El crecimiento del comercio electrónico y la venta a distancia ha dificultado el cumplimiento tanto de la política de impuestos estatales y locales, y erosiona aún más la capacidad de los gobiernos locales para beneficiarse de los principales motores del impuesto sobre las ventas: la población, el ingreso y el gasto discrecional. Por lo tanto, nuestro análisis se enfoca en la importancia monetaria de los ingresos tributarios no percibidos en las ventas de comercio electrónico en las áreas metropolitanas más grandes en los Estados Unidos.

Sobre US\$ 225 billones en transacciones de comercio electrónico fueron registrados por el Census Bureau en los Estados Unidos en 2011. Los resultados de nuestro análisis muestran que, en conjunto, los gobiernos estatales y locales en los Estados Unidos experimentaron una pérdida directa de ingresos por impuestos no recaudados sobre e-commerce de casi US\$ 12.000 millones en 2011, llegando a casi \$ 14.000 millones para el año 2013. Los condados y ciudades tabulados aquí sufrieron una pérdida de cerca de US\$ 1.300 millones en 2011, US\$ 1.500 millones en 2012, y una proyección de US\$ 1.700 millones en 2013. El total de las pérdidas para estos tres años en condados y ciudades se estima en \$ 4.500 millones.

Cada condado y ciudad incluidos en el análisis aplica una tasa de impuestos entre el 0,1% y aproximadamente el 6% por sobre los impuestos estatales. Debido a la dificultad en percibir impuestos a los minoristas fuera del estado, los impuestos sobre las ventas a distancia rara vez se perciben aunque esté establecido directamente por el código tributario local. Los ingresos perdidos se calculan determinando la participación de comercio electrónico procedente de un condado o ciudad y aplicando la tasa del impuesto local correspondiente.

## Swire expande Brickell CitiCentre tras importante compra de terreno

Fuente: *www.worldpropertychannel.com*

Swire Properties ganó la competitiva licitación del terreno ubicado en el número 700 de Brickell Avenue en Miami por US\$ 65 millones, según fuentes que pidieron no ser identificadas.

La propiedad fue enviada a subasta por parte de sus propietarios. Después de tres convocatorias de ofertas finales, Swire se adjudicó el contrato al superar las ofertas de Related Group y Fortune International, según una fuente.

Swire ahora tiene la propiedad bajo contrato, con el acuerdo por cerrarse próximamente. Era predecible que Swire, que está construyendo Brickell CitiCentre en un terreno adyacente, acabaría comprando la propiedad, ya que no tenía acceso directo a Brickell Avenue, la puerta de entrada a uno de los barrios más populares de Miami.

Brickell CitiCentre es un proyecto de uso mixto que incluye hotel, residencias, oficinas y comercio, teniendo a Bal Harbour Shops como socio en el último uso.

CANADA



## Canadá Brookfield Office Properties adquiere la torre oriente del Bay Adelaide Centre en Toronto

Fuente: *www.brookfieldcanadareit.com/*

Canada Brookfield Office Properties (BOX) adquirió la torre oriente del Bay Adelaide Centre en el centro de Toronto. BOX compró la propiedad - una torre de 44 pisos y 91.000 metros cuadrados de oficinas prime actualmente en construcción - a la empresa matriz Brookfield Office Properties Inc. (TSX: BPO) (NYSE: BPO) en base a un valor estabilizado US\$610 millones. BPO vendió el activo a BOX "como si estuviera terminado y estabilizado" y conservará las obligaciones de desarrollo, incluyendo la construcción, arriendo y financiamiento.

Al momento del cierre, usando liquidez disponible, BOX pagará a BPO US\$ 162 millones que representa el monto invertido y el valor creado hasta la fecha en el proyecto. BOX se compromete a financiar un adicional de US\$ 25 millones de capital inicial y un adicional de US\$336 millones de dólares que será financiado con un crédito hipotecario para la construcción. Además, BOX hará un último pago a BPO de US\$ 56 millones cuando el activo se haya estabilizado, totalizando una inversión agregada de US\$579 millones.

"Esta adquisición es estratégica para BOX como vehículo de inversión de Brookfield para la propiedad de sus activos de oficinas prime en Canadá," dijo Jan Sucharda, presidente y director ejecutivo.

La torre oriente ya se encuentra un 60% pre-arrendada a empresas como Deloitte y estará terminada a finales de 2015. BOX obtendrá ingresos operacionales netos de US\$ 31 millones cuando el proyecto esté terminado. Bay Adelaide Centre es el más nuevo y mejor recinto de oficinas en su clase en el corazón financiero de Toronto.

La torre occidente abrió sus puertas en 2009 y tiene un 95 % de ocupación.

## Portafolio de oficinas en Texas fue vendido en US\$ 1.100 millones

Cousins Properties Inc. adquirió de Crescent Real Estate Holdings un portafolio de oficinas en Texas por aproximadamente US\$1.100 millones.

Este portafolio incluye dos proyectos de oficinas - Greenway Plaza en Houston, un edificio de 10 pisos y 409.000 metros cuadrados, además de 777 Main Street en Fort Worth, una torre de 40 pisos y 91.000 metros cuadrados.

Con la compra, la firma cuya sede está en Atlanta aumentó su cartera total en más del 50 por ciento, tornándose en el más grande REIT de oficinas que cotiza en bolsa en Atlanta y Texas, según la compañía.

Cousins espera financiar esta compra con una emisión de acciones ordinarias, venta de activos no estratégicos y deuda hipotecaria. El acuerdo establece que debe ser cerrado en septiembre del 2013.



**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
  
- Andreas Stange – *Analista Financiero & Editor del Newsletter*
- Email: [astange@panamre.com](mailto:astange@panamre.com)
- Teléfono: + 56 9 7659 7816
  
- Dirección: Av. Apoquindo 3600, Piso 9, Las Condes - Santiago, Chile.