

COMENTARIOS DE LAS REITS (REAL ESTATE INVESTMENT TRUST), QUE SON? SON UNA BUENA OPCION DE INVERSION?... PARA MIS CLIENTES Y AMIGOS

Estimados amigos siguiendo con la serie de comentarios y recomendaciones en relación a las oportunidades que se aprecien en los mercados. En esta oportunidad quiero tomarme unos momentos para comentarles sobre una alternativa en los mercados para colocar o invertir dinero, comprar acciones de empresas conocidas como empresas **REITS**.

Una REIT (**Real Estate Investment Trust**), son empresas que operan en el Mercado y actúan bajo el siguiente modelo de negocio: Son empresas dueñas, operan, administran Propiedades inmobiliarias generadora de ganancias o renta. El tipo de propiedades que poseen son muy variadas y van desde propiedades de renta comercial, apartamentos, hospitales, Centros Comerciales, hoteles incluso bosques madereros!! Algunas de estas empresas también incluyen dentro de su modelo de negocio el financiamiento de desarrollos inmobiliarios.

Están diseñados para ofrecer la misma estructura de distribución y administración que los Fondos Mutuales para la inversión en acciones. Pero los REITS son excelentes vehículos de generación de utilidad, porque los REITS para ser REITS, están obligados a repartir a sus accionistas el **90% de todas las ganancias en forma de DIVIDENDO A LOS ACCIONISTAS!!!**

Este tipo de vehículo de inversión fue creado por el congreso de los Estados Unidos en 1960, como un vehículo para dar acceso a inversionistas a proyectos de renta inmobiliario de gran escala mediante la compra de acciones o equities.

Las circunstancias del Mercado y la crisis de 2007, hizo que las REITS ofrecidas públicamente como acciones, reaccionaran, reduciendo endeudamiento y emitieron acciones en el Mercado, logrando un excelente posicionamiento y mejorando sus estados financieros notablemente (**captaron por esta vía cerca de 37,000 millones de USD!!!**).

Luego entre los años 2009 y 2014, las REITS registraron

utilidades acumuladas o crecimientos superiores al 312% (28.4% anualizado!!!!).Pero cuál es la historia actualmente???

Desde que la Reserva empezó a anunciar una sólida recuperación económica y anuncio reactivar la política de **crecimiento de las tasas de interés**, esto genero mucho ruido en el Mercado y muchas de estas empresas perdieron valor en el precio de sus acciones. El Mercado leyó esta situación y reacciono bajo el stress de la potencial alza en las tasas de interés, interpretándolo lógicamente, como una señal negativa, retirándose de parte de este tipo de acciones, **haciendo que los precios bajaran a mínimos históricos**

Pero como toda reacción negativa, solo desentierra nuevas y mejores oportunidades !!!., hoy en día se perfilan, 4 factores de peso para evaluar la inversión en este tipo de empresas:

1) La política de la Reserva Federal en relación al alza de intereses ha hecho que los precios de muchas de estas empresas REITS bajen a mínimos históricos!!! lo que la coloca en un nivel atractivo de entrada, pensando en una potencial valorización con miras al futuro.

2) Las empresas más sólidas en este sector, desde hace varios años, han ido moviendo nuevamente parte de su balance, manejándose con negocios que generen alta renta y no dependan de elevados intereses de financiamiento, así de alguna forma prepararse para un eventual escenario de elevadas tasas de interés.

3) Todo el sector ha mostrado un largo y confiable record de pago de dividendos de manera continua e ininterrumpida en algunos casos por más de 10 años , incluso las más agresivas han tenido un record de pago consecutivo de dividendos superior a los 7 u 8 años.

4) Las señales indican que quizás la Reserva Federal, ha sido demasiado optimista, en relación a la reactivación económica en USA y estén evaluando escenarios donde la escalada en los intereses, sea sobre una pendiente mucho más suave y débil en el tiempo. Esto indudablemente pone en una posición aún más atractiva este tipo de acciones, por lo menos en el mediano plazo (4 a 5 años).

Nuestra recomendación en este sentido es considerar este tipo de acciones dentro de su portfolio y si de verdad aun no está posicionado es un excelente momento para hacerlo, estas acciones en su portfolio contribuirán con un excelente pago de dividendos anual !! **Y adicionalmente el nivel de entrada es ideal y puede lograr también así, una excelente valorización de las acciones en el corto plazo.**

Acciones como **Arlington Assets Investment, Annaly Capital**, entre otras, pueden ser posiciones de mucha Fortaleza para entrar en este momento, en ambos casos estamos hablando de dividendos de **12% para una que es la más grande del Mercado y superior a 20% para la otra que ha mantenido un record impecable de pago de dividendos en los últimos 7 años.**

Si tienen alguna duda o comentario por favor comuníquense usando la página web: www.fivepartnersfinanciam.com
Mi correo electrónico d.unda@fivepartnersfinanciam.com
O mi teléfono +17862009948

Un abrazo

David