

PROBLEMA QUE DEBE SER ENFRENTADO

Fibras, afectados por conflicto de interés

Ricardo Jiménez

ricardo.zamudio@eleconomista.mx

LOS “PATROCINADORES” de los fideicomisos de inversión en bienes raíces (fibras) se encuentran enfrascados en un conflicto de intereses con los propios fibras, pues están mucho más enfocados a maximizar su utilidad y no en el beneficio de los inversionistas, dijo Héctor Ibarzabal, director de Prologis México.

Durante su participación en la Expo Negocios Inmobiliarios, el directivo explicó que se ha apli-

cado un castigo de costo de dilución a los inversionistas, que sin quererlo ni temerlo de repente están cediendo parte de su patrimonio en beneficio de nuevos inversionistas, que están tomando una ventaja o un premio a la hora de invertir en fibras.

“Los conflictos de intereses siempre van a existir, el tema es cómo se comporta o cómo se enfrentan los mismos una vez que éstos están sucediendo”, expuso.

Ibarzabal mencionó que no es muy difícil darse cuenta de aquellas emisoras que tienen un mejor

respeto por cuidar los derechos de las minorías y alinear los objetivos de los inversionistas, pues son aquellas que mejor han sostenido su valor de mercado.

“Los fibras están enfocados mucho en este tema, por lo que los están premiando y los reconocen, y una vez que haya generado la confianza, ya es muy fácil hacer una segunda o tercera emisión, porque uno ya está entendiendo cómo se comportan a la hora de operar y tomar decisiones”, sostuvo el directivo.

“Aquellos fibras que no entien-

dan que el gobierno corporativo es el primer gran paso para poder tener un comportamiento exitoso en su certificado son los que aún están con cierta miopía”, destacó Ibarzabal.

OPORTUNIDADES

Por su parte, la directora de finanzas de Grupo México Transporte, Marlene Finny, comentó que el mundo de los inversionistas de los CKD y Cerpi es muy pequeño, solamente existen alrededor de 12, “si te portas mal seguro que va a volver a emitir, además es un ca-

samiento de largo plazo”.

Mencionó que el CKD tiene en promedio un vencimiento de 10 años, mientras los Cerpi son a 30 años, y algunos CKD también son de plazo de 30 años, como los de infraestructura.

“Son relaciones de muy largo plazo, que deben tener reglas muy claras y muy transparentes, por lo tanto, los administradores que demuestren transparencia y que hagan las cosas bien son los que van a tener más premio y posibilidades de emitir más en el futuro”, dijo.