

## FUTURO RETADOR

# Fideicomisos aplazarían sus planes de inversión

**LOS PROYECTOS** en curso seguramente se terminarán, señalaron especialistas en el sector de fibras

**Judith Santiago**

judith.santiago@eleconomista.mx

EN EL sector de fideicomisos de inversión en bienes raíces (Fibras) los efectos, del triunfo de Donald Trump siguen latentes. Ante un futuro incierto podrían aplazar sus inversiones, moderando su crecimiento.

El escenario por lo menos se mantendría hasta que reduzca la incertidumbre causada por la política comercial que emprendería el presidente electo de Estados Unidos en el 2017.

El panorama presenta más retos cuando se prevén nuevos aumentos en las tasas de interés, tanto en México como en EU, principalmente para aquellas cuya deuda está contratada a tasa variable, aunado a la volatilidad en el tipo de cambio y mayor inflación.

“En el corto plazo de por lo menos 12 meses de incertidumbre, además

del entorno de alzas en tasas de interés, anticipamos que las nuevas inversiones en el sector de bienes raíces y fibras probablemente se detengan o demoren hasta tener más claro lo que va a pasar”, consideraron Javier Ríos y Alberto Moreno.

### SÓLO EN PLANES A FUTURO

El director asociado y el codirector de Corporativos de la agencia calificadora Fitch Ratings agregaron en entrevista que la afectación recaerá sólo en los futuros planes de los fideicomisos inmobiliarios porque los proyectos en curso muy probablemente se completarán.

De los 11 fideicomisos que operan en México, 80% tiene actualmente proyectos en diferentes etapas de desarrollo; otros se encuentran negociando cierres de compra de propiedades inmobiliarias y algunos más en busca de oportunidades de



inversión.

Tal es el caso de Fibra Uno (Funo), que recientemente anunció que está por adquirir 22 propiedades de uso industrial comercial y usos mixtos con

una inversión total de 21,639 millones de pesos, que planea concretar en el primer trimestre del 2017. Además del proyecto de usos mixtos de gran escala Mitikah, en donde ya iniciaron las

“ Si el entorno comienza a deteriorarse, habría una afección mayor en términos de las métricas de ocupación y de ajuste de rentas...”

**Javier Ríos**, director asociado de financiamiento corporativo de Fitch Ratings.

**Las afectaciones** sólo recaerán en los futuros planes de los fideicomisos.

FOTO ARCHIVO: REUTERS

obras de construcción.

Fibra Danhos actualmente desarrolla dos centros comerciales y está por arrancar con un nuevo proyecto en la Ciudad de México. Quienes también tienen proyectos en curso son Fibra Shop y Macquarie, éstos tienen en diferentes etapas de desarrollo dos propiedades para uso comercial y dos para uso industrial, respectivamente.

Fibra Plus, el fideicomiso de reciente creación, tiene en desarrollo una cartera de nueve proyectos de centros comerciales y de edificios de oficinas. Adicionalmente analiza otro portafolio con una inversión estimada de 6,500 millones de pesos.

Por el lado de los fideicomisos hoteleros, Inn y Hotel tienen proyectos. El primero construirá dos propiedades en Monterrey; el segundo tiene 12 inmuebles en proceso de desarrollo.

Monterrey prevé invertir 761 millones de pesos en dos adquisiciones de propiedades para uso industrial y de oficinas, mientras que HD negocia adquisiciones por un monto estimado de 770 millones de pesos.

El director asociado de financia-

miento corporativo de Fitch consideró que en los sectores industrial, oficinas y comercial (esta última por una posible desaceleración en el consumo) es en donde prevén que se modere el dinamismo de inversiones o adquisiciones y, por tanto, el de crecimiento.

“Si el entorno empieza a deteriorarse habría una afectación mayor en términos de las métricas de ocupación y de nivelación o ajuste de rentas pero eso sería con un escenario de afectación económica más profunda de la que estamos viendo”, acotó.

En este sentido coincidió Armando Rodríguez, analista de Signum Research, quien explicó que ante el entorno incierto, los fibras más afectadas serían los que tienen una gran exposición al sector industrial y de oficinas, pero sólo en un escenario agresivo en el se modifique de manera importante el Tratado de Libre Comercio de América del Norte. En contrasentido, los fideicomisos defensivos ante un escenario complicado serían los comerciales, hoteleros y los que tienen en su portafolio inmuebles educativos y los que tienen diversificación de arrendamiento.