

# DESARROLLAN FIBRAS SU DIVERSIFICACIÓN

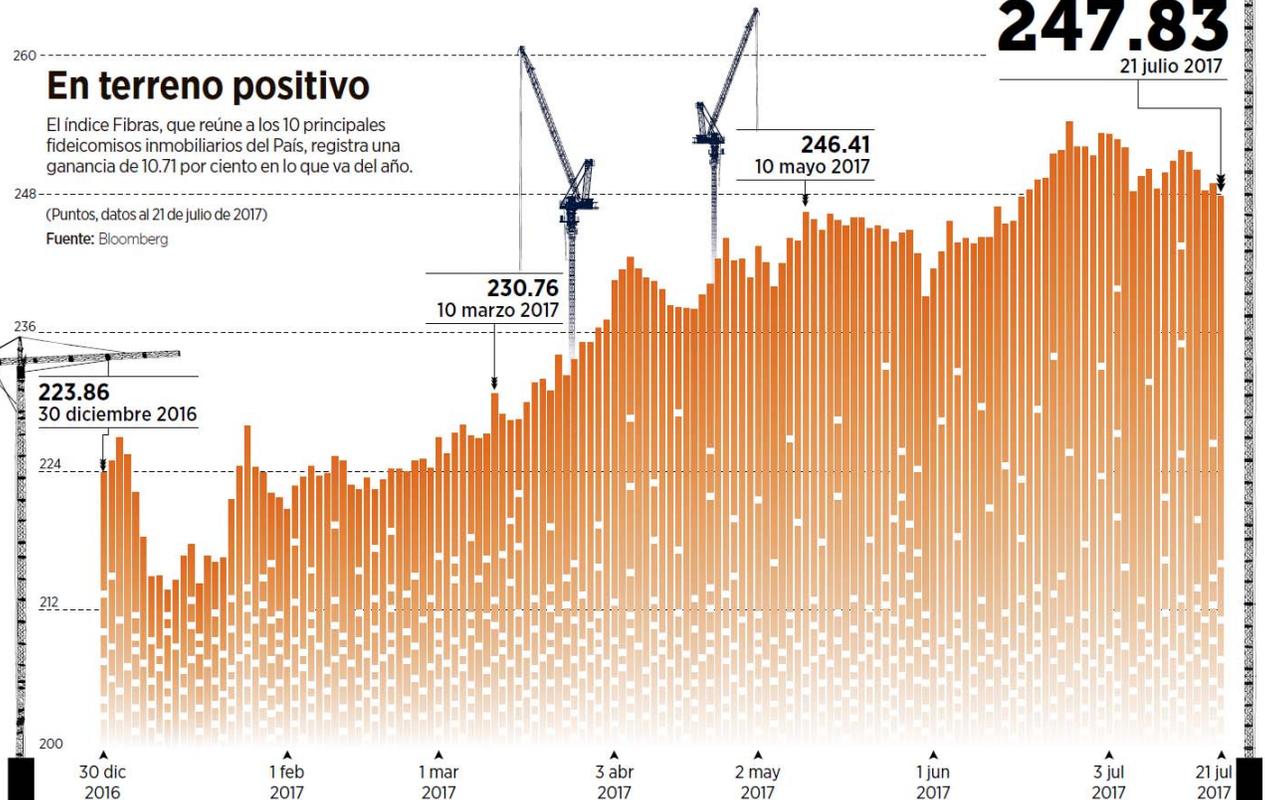


**247.83**  
21 julio 2017

## En terreno positivo

El índice Fibras, que reúne a los 10 principales fideicomisos inmobiliarios del País, registra una ganancia de 10.71 por ciento en lo que va del año.

(Puntos, datos al 21 de julio de 2017)  
Fuente: Bloomberg



Entran a nuevos mercados como sector hospitalario y de escuelas

NALLELY HERNÁNDEZ

Los Fideicomisos de Bienes Raíces (Fibras) ya no sólo se enfocan en adquirir propiedades, ahora también buscan desarrollar sus propios activos e incursionar en sectores diferentes a los que actualmente integran sus portafolios, de acuerdo con expertos consultados.

Las Fibras, que se integraron al mercado mexicano a partir de 2012, se han enfocado principalmente en el sector industrial, la hotelería y usos mixtos, sin embargo, recientemente han incorporado también hospitales y escuelas entre sus activos, lo que marca la pauta para incursionar en nuevos mercados.

De acuerdo con Luis Quintero, director ejecutivo de corporativos de HR Ratings, las Fibras pasarán a la fase en la que ya no sólo comprarán inmuebles, sino que empezarán a desarrollar sus propiedades.

“El mercado ha comenzado a ver un poco más de desarrollo de inmuebles, en los últimos meses hemos visto más Fibras que han estado anunciando cada vez más desarrollos de propiedades, un poco separándose del tema de las adquisiciones; esto porque resultan ser opciones más atractivas o que pueden llegar a ofrecer retornos más importantes para los distintos participantes en el mercado”, dijo.

Como ejemplo se encuentra el caso de Fibra UNO, que en su último reporte acotó que ha invertido 9 mil 400

millones de pesos en el desarrollo de inmuebles.

Sobre la diversificación de su portafolio, Henry González, socio líder del segmento de Bienes raíces, hospitalidad y construcción de EY, señaló que las opciones para invertir abarcan varios rubros del sector inmobiliario.

“Siguen abriéndose otros nichos que se están estudiando, como por ejemplo escuelas, cuestiones de infraestructura, en un futuro no muy lejano, la renta de vivienda.

“Definitivamente el espacio que tienen las Fibras para seguir creciendo como un motor que genera recursos y

que puede inyectarle al mercado lo que es la inversión inmobiliaria va a seguir siendo relevante”, acotó el experto.

Estimó que la tendencia a adquirir inmuebles ya desarrollados no frenará, pues la naturaleza de estos vehículos financieros, es buscar la mayor certidumbre.

Considera que la construcción es una apuesta clara para los fideicomisos.

El especialista de EY destacó que entre los sectores en los que actualmente operan las Fibras, está el rubro de la hotelería que se percibe como el mejor posicionado, impulsado principalmente

por los destinos de playa y el turismo de negocios.

Quintero destacó que los fideicomisos buscan administraciones internas.

Según el experto, las Fibras le apostarán al mercado de deuda para financiar sus operaciones tanto de adquisición como de compras.

En tanto, González señaló que debido a la incertidumbre de finales del año pasado, que afectó especialmente el tipo de cambio, ante la reciente estabilidad del peso frente al dólar, se espera que los fideicomisos reactiven sus inversiones.

“En los 2 últimos años

han tenido un desempeño muy favorable, como todas las industrias que con la incertidumbre que se generó a finales de ejercicio en un momento dado dejaron de invertir y pues la Bolsa Mexicana fue impactada con el efecto del tipo de cambio”, dijo el experto.

“Las Fibras, que es un negocio que busca estabilidad ante todo, durante la incertidumbre de las tasas de interés y del tipo de cambio estuvieron muy atentos y pararon inversiones”.

Sobre la posibilidad de que lleguen más fideicomisos inmobiliarios, consideró que

probablemente esperen a encontrar el momento adecuado para su lanzamiento.

“Ahora estamos viendo un clima mucho más estable en todo lo que es el mercado de negocios. Había tres o cuatro Fibras en proceso de salir al mercado; están buscando el momento mucho más oportuno”, detalló.

González estimó que la tendencia a comprar inmuebles ya desarrollados no parará, pues la naturaleza de estos vehículos financieros es buscar la mayor certidumbre.

Sin embargo considera que la construcción es una apuesta para los fideicomisos.