

INM•BILIARE

Tendencias de las FIBRAS

Los especialistas y directivos consultados coinciden en que todavía hay mercado para nuevas Fibras, respecto a los sectores, **Augusto Arellano** menciona que para las comunidades de retirados como las Fibras en EEUU –REIT's- todavía falta más en México aunque hoy es un mercado interesante y para las dos siguientes décadas, presentará una dinámica en la pirámide poblacional y en cuanto a Multifamily, ya habrá Fibra de **vivienda en renta** en poco tiempo aunque no de gran tamaño.

Por su parte, **Luis Quintero**, director ejecutivo de Corporativos /ABS de HR Ratings cree que todavía existen **portafolios** en el mercado porque existen diversos inmuebles de tipo educativo o ligados con el sector salud “que son **activos** sólo considerados por dos Fibras aunque no representan tanto en sus portafolios, el tema de desarrollo lo vemos cada vez más en las **Fibras** pues están recurriendo más a esta opción por los retornos ofrecidos en el desarrollo desde inicio en comparación con comprar el inmueble.

Pueden llegar más Fibras diversificadas para resentir menos el cambio económico y creemos que puede ser hacia adelante una tendencia que vamos a observar y el otro tema, sería incrementar el desarrollo porque ofrece mayores rendimientos”.

Inmuebles enfocados a vivienda en renta, hospitales ni bodegas –storage- han estado dentro del espectro de inversión de las Fibras y respecto a próximos Fideicomisos en debutar públicamente, Eugenio Saldaña, analista de **GBM** opina que podría haber portafolios privados o empresas desarrolladoras interesadas en volverse Fibra. Además, menciona que en México las **FIBRAS** no han vivido un ciclo completo, hasta el momento solo se ha visto una tendencia positiva sectorialmente y no se han visto caídas ni en precios de rentas ni en ocupaciones de forma progresiva. Además de que prácticamente han vivido en un ambiente de tasas de interés bajas.

Administración Externa

- Se consideran más eficaces y económicas.
- Pueden causar conflicto de interés.
- Los objetivos del administrador no siempre van en línea con el de los accionistas.
- Por lo general, cuentan con equipo más robusto.
- Simplifica la operación para la FIBRA.
- Pueden causar problemas en el gobierno corporativo
- Menores controles e independencia al formar parte del Comité Técnico miembros del **administrador externo**.
- Los directores son nombrados por el administrador externo y no por el Comité Técnico de la FIBRA.
- Pueden tener un mayor enfoque en la **adquisición de propiedades** por incrementar el valor del activo y menor énfasis en la rentabilidad de los inmuebles.
- Países con mercados en **desarrollo** son administrados en su mayoría externamente.

Administración Interna

- Puede resultar más caro mantener una estructura interna
- Se disminuye riesgo de **conflicto de interés**
- Objetivos alineados entre la administración y los accionistas.
- Pueden contar con equipo más pequeño, como medida de reducir gastos.
- Necesidad de administrar un equipo funcional y contar con la infraestructura necesaria.
- Al estar alineados los **objetivos** del administrador y los accionistas se disminuye el riesgo a problemas en el gobierno corporativo.
- Los directores son nombrados por la administración pero al ser interna va en línea con el Comité Técnico.
- Más enfocados en mejorar la **rentabilidad** y no solamente en la adquisición de propiedades.
- Países con mercados maduros son administrados en su mayoría internamente.

Fuente: HR Ratings con base en información pública / documento “FIBRAs en México” del 5 de abril de 2017

Por Catalina Martínez Quintero