

© 09/08/2018 - 15:00 | Clarin.com (https://www.clarin.com) | ARQ (/arq/)

Inmobiliario

Nuevo método para invertir poca plata en grandes proyectos

Una novedosa forma de inversión permite apostar en el sector comercial, residencial y energético de grandes obras con montos pequeños.



Fibras. Combina la seguridad histórica que brinda el ladrillo como refugio de valor y la liquidez del capital que otorga el sistema financiero que permite disponer libremente de lo invertido.

Real Estate Investment Trust, más conocidos como REITs, desembarcan por **primera vez** en nuestro país bajo el nombre Fiibra, Fideicomiso de Inversión en Infraestructura y Bienes Raíces. Un negocio que en el mundo ya mueve 3 mil millones de dólares.

Las REITs nacen en la década del 60, en Estados Unidos, con el fin de democratizar el acceso a los negocios inmobiliarios. Sesenta años después, y luego de un **crecimiento ininterrumpido**, llegan a nuestro país como Fiibras, un vehículo de inversión que permite invertir desde US\$ 1.000 en el negocio de capitalización y/o renta inmobiliaria en activos de gran escala en el sector comercial, residencial y energético.

Administrado por Compañía Fiduciaria Americana SA, gerenciado por REITs Related Group Latam SRL, y auditado por PwC, Fiibra arriba a la Argentina para replicar el **modelo de las REITs**, con su misma estructura financiera, legal y técnica que lo transformó en un éxito en el mundo.

“A diferencia del crowdfunding, que ofrece participar del fondeo de un proyecto determinado, de un único emprendedor, nuestra propuesta procura que el inversor se apropie de toda la **rentabilidad** generada por los negocios inmobiliarios que componen la Fiibra. Este mecanismo minimiza los riesgos y optimiza la estructura de costos ya que no se invierte en un proyecto inmobiliario determinado sino que cada Fiibra adquiere una **pluralidad de inmuebles**”, explica Gonzalo Chiarullo, Socio de Fiibra y Executive Manager de REITs Related Group Latam.



Energía. El sistema, a diferencia del crowdfunding, que ofrece participar del fondeo de un proyecto determinado, de un único emprendedor, procura que el inversor se apropie de toda la rentabilidad generada por los negocios inmobiliarios que componen la Fiibra.

“Actualmente, nos encontramos en la etapa de lanzamiento de una variedad de Fiibras cuya diferencia radica en el sector en el que se adquieren los activos, su distribución geográfica, el tipo de inmueble, el estado de los mismos, entre otras variables. Existen Fiibras que buscan exclusivamente la generación de **renta** de manera estable y regular; otras que buscan netamente ganancia de capital a través del aumento del valor de mercado de los **inmuebles**, y otras que procuran un mix de ambas, pero con diferentes tipos de activos”, describe Gonzalo Chiarullo.

“La Fiibra tiene un solo objetivo: toda ganancia existente en todo el tramo productivo del negocio inmobiliario es del inversor. En consecuencia, la Fiibra integra inmuebles al costo de adquisición, y los valoriza al **valor de mercado**, impactando automáticamente en el valor del certificado de participación en poder del inversor. Además, bimensualmente el inversor recibe la renta obtenida de la Fiibra que explote propiedades comerciales, por lo que su ganancia es dual, de capital y de renta”, agrega Julián Sruber, Socio de Fiibra.



Fibra. Toda ganancia existente en todo el tramo productivo del negocio inmobiliario es del inversor.

A diferencia de otras herramientas de financiamiento colectivo, la Fiiibra ofrece una doble rentabilidad que complementa la obtención de ganancias por la distribución bimensual de las rentas obtenidas por la locación de las **propiedades**, con las ganancias por sus revalorizaciones, todo apoyado en la dispersión del riesgo inherente a cada propiedad al tratarse de un conjunto de inmuebles. A su vez, brinda un doble beneficio si la comparamos con la inversión tradicional, tanto en el mercado inmobiliario como en el financiero. “La Fiiibra combina lo mejor de ambos sectores. La seguridad histórica que brinda el ladrillo como refugio de los ahorros, y la **liquidez del capital** que otorga el sistema financiero al disponer libremente de lo invertido. El argentino ya no tendrá que ir y venir entre ambos mercados dependiendo del contexto económico. Las Fiiibras llegaron como una propuesta superadora”, asegura Chiarullo.

Las Fiiibras se lanzan con varias series, ofreciendo al inversor un amplio abanico de posibilidades, desde inmuebles en etapa de desarrollo, en plena **explotación comercial**, activos generadores de energía, entre otros, permitiéndole a cada uno armar un portafolio ajustado a sus expectativas. “Históricamente, el negocio inmobiliario argentino presenta buenas oportunidades, que exigen constante atención y una gestión sumamente agresiva, pero que tranquilamente pueden ganarle a cualquier otro tipo de inversión”, concluye Sruber. Más información en www.fiiibra.com.