

AMEFIBRA FFO

Guía y recomendaciones para la adopción voluntaria de una métrica financiera para la determinación del desempeño orgánico: AMEFIBRA FFO

Marzo 11 del 2020

I. Objetivo:

El objetivo de este documento es promover una guía y criterios para la determinación de una métrica financiera enfocada en el desempeño orgánico de entidades inmobiliarias, que denominaremos como AMEFIBRA FFO y que de forma voluntaria permita considerarse adoptar de manera generalizada y estandarizada en los reportes financieros de estas entidades.

AMEFIBRA FFO se conceptualiza como una métrica financiera suplementaria a las que la contabilidad misma nos provee. Es en el uso del conjunto de estas métricas, mas no en su substitución de una sobre otras, que la AMEFIBRA considera se logra una mayor claridad y entendimiento del desempeño orgánico de las entidades inmobiliarias. Por la misma razón intentar comparar el desempeño operativo de distintas entidades a través de una sola de estas métricas sería insuficiente.

La AMEFIBRA considera que lograr este objetivo es de utilidad para facilitar y mejorar la comprensión de resultados reportados en los informes financieros para los participantes de la comunidad de inversión pública entendida en su extensión más amplia, y también para facilitar comparar el desempeño orgánico de las diversas entidades dedicadas del sector.

II. Antecedentes

Con miras a los objetivos antes mencionados es que AMEFIBRA desarrolló el presente documento preponderantemente en base a las aportaciones de sus miembros integrantes, su interés y el esfuerzo común por alcanzar como gremio las mejores prácticas en el uso de la información financiera suplementaria que produce el sector. Objetivos y prácticas que de forma similar ha venido adoptando la práctica inmobiliaria internacional a través de las guías y metodologías que establecen sus órganos de coordinación sectorial.

En nuestro caso, al igual que en otros mercados, la comunidad de inversionistas local e internacional efectivamente espera que las entidades inmobiliarias y sus reportes financieros aporten información estandarizada y consistente respecto del uso de métricas financieras, así como de la calidad de la revelación de los cálculos y componentes que se aplicaron para su determinación. Por lo mismo, no es inusual escuchar de diversos agentes de la comunidad de inversionistas la solicitud para poder ver también en México una práctica común en el uso de métricas financieras suplementarias a la que provienen de los estados financieros.

Importante mencionar los siguientes puntos de partida de la AMEFIBRA y que anteceden el trabajo desarrollado en este documento:

(i) que, si bien la AMEFIBRA está habilitando y aglutinando este esfuerzo, el convencimiento de establecer una práctica común viene en realidad de la base de sus agremiados y que son estos quienes dan impulso a esta iniciativa y quienes constituyeron los equipos de trabajo que, junto con los asesores de la AMEFIBRA, derivaron las guías establecidas en este documento.

(ii) que estas guías son lineamientos sugeridos que se ponen a la consideración de los administradores de cada entidad inmobiliaria a manera de "mejores prácticas" pero que a final de cuentas es en la administración de cada entidad inmobiliaria donde reside la responsabilidad y autoridad de aplicar dentro de su marco regulatorio la procuración de la información financiera suplementaria que hacen disponible a su comunidad de inversionistas.

II. Antecedentes

(iii) que estos lineamientos son complementarios a los que deriva la información financiera de requerimientos contables y regulatorios y no buscan establecerse de carácter obligatorio dentro de los reportes financieros que realizan las entidades inmobiliarias.

AMEFIBRA reconoce que son precisamente estos administradores quienes deciden la mejor forma de adoptar los lineamientos establecidos en este documento y que en su caso, la AMEFIBRA afirmativamente establece que una vez que la determinación de AMEFIBRA FFO es calculada y revelada para efectos comparativos, que sea a partir de esta métrica claramente identificada y calculada como AMEFIBRA FFO, que en su caso se lleven a cabo los ajustes subsecuentes que se juzguen pertinentes, pero siempre que se muestre con claridad en el reporte financiero, cada uno de estos ajustes subsecuentes y ahí mismo se comparta el razonamiento por hacerlo. A la métrica financiera subsecuente resultante habrá que designarla con otro nombre presentándola como "AMEFIBRA FFO Ajustada Por", seguida por el nombre o identificador de la entidad que realice dichos ajustes subsecuentes.

Es importante mencionar que el objetivo central de AMEFIBRA FFO es el desempeño orgánico de la entidad que lo reporta y que el uso de esta métrica no se enfoca en la generación de efectivo de la entidad ni en su capacidad de realizar distribuciones.

Con el objetivo de arribar a una métrica financiera orientada para determinar la generación de flujos recurrentes, es común que las diversas entidades inmobiliarias desarrollen métricas financieras adicionales a partir de la métrica de desempeño orgánico y a las que usualmente se adjunta el designador "AFFO". Sin embargo, más allá del planteamiento de flujos recurrentes buscando una óptica enfocada en distribuciones, AMEFIBRA considera que cual fuere esa métrica debiese tomar en cuenta la realidad económica particular de una entidad inmobiliaria específica, así como de su estructura de capital y su estrategia de negocios y el perfil de riesgo adoptado en su modelo de negocios, elementos que son realmente jurisdicción de la gestión administrativa de cada entidad inmobiliaria.

Si bien la práctica inmobiliaria internacional y local utiliza diversas métricas financieras complementarias, en este primer documento de la AMEFIBRA nos enfocaremos solo en una de ellas, la AMEFIBRA FFO.

III. Lineamientos para la determinación de la métrica AMEFIBRA FFO:

El objetivo particular de esta métrica, como lo es también en otros mercados en donde se utiliza el designador "FFO" es respecto a la rentabilidad derivada de gestión de propiedades de inversión en el marco amplio, orgánico en donde se desempeña. El término "propiedades de inversión" lo estamos usando en el sentido que lo hacen las normas internacionales de información financiera, "IFRS", esto es inmuebles que se desarrollan y operan con el objetivo de generar alquileres o la apreciación de su valor, o ambos. Lo usamos en este sentido para distinguirlo de las entidades inmobiliarias que desarrollan, adquieren y venden propiedades preponderantemente para generar utilidades transaccionales en la actividad de desarrollo/compra y la venta. Para estas últimas entidades no haría mucho sentido la métrica AMEFIBRA FFO.

La métrica AMEFIBRA FFO es suplementaria a otras medidas que la contabilidad misma nos provee porque busca enfocarse en el desempeño de la operación de alquiler dentro del marco amplio de la entidad que lo gestiona, es decir tomando también en cuenta entre otros, los costos de su estructura de administración (sea interna o externa), la de sus fuentes de fondeo onerosas (incluyendo costos de financiamiento) y en su caso costos fiscales. Lo anterior ilustra con más claridad el contenido del término "desempeño orgánico" al que nos referimos en este documento, el cual difiere de la utilidad integral de la normatividad IFRS principalmente por aislar distintos efectos de valuación y medición, que describiremos más adelante, y que no forman parte del desempeño orgánico de la actividad de alquiler a la que nos referimos en este documento.

III. Lineamientos para la determinación de la métrica AMEFIBRA FFO:

La referencia que se hace respecto del alquiler es porque la métrica AMEFIBRA FFO busca enfocarse en el componente de rentabilidad que deriva de gestionar la operación de alquiler a diferencia de la rentabilidad respecto del componente de apreciación del valor de las propiedades de inversión.

Atendiendo a las mejores prácticas, AMEFIBRA FFO toma un punto de partida de rentabilidad normativo que es común para todos los emisores, es razonablemente determinado bajo normatividad IFRS y puede ser auditado. Este punto de partida no es otro que la utilidad integral consolidada contable de la entidad inmobiliaria. Sobre esta medida de rentabilidad es que se realizan una serie de ajustes que buscan eliminar aplicaciones contables que no estén estrechamente asociadas con la actividad de operación de alquiler inmobiliario que deriva de forma orgánica la entidad inmobiliaria en la que radica dicha actividad. De esta manera, buscamos ajustar la utilidad integral contable resultante de una metodología sin distingo de la

actividad económica de la que se trate, para reflejar en el resultado final solo aquellos elementos que tienen que ver directamente con la actividad intrínseca de la operación de alquiler de propiedades de inversión. Es por esto que AMEFIBRA, al igual que sus pares en otros países, desalienta a sus agremiados a realizar ajustes suplementarios asociados al designador "FFO" que no estén relacionados directamente con representar la operación orgánica de la actividad de alquiler de propiedades de inversión.

En adición a los criterios conceptuales de AMEFIBRA FFO ya mencionados, también se resalta que la métrica no está delimitada por un criterio de recurrencia para desestimar ingresos o gastos que derivan de la actividad orgánica de alquiler. Para ilustrar el punto, ejemplos de lo anterior son gastos derivados por eventos naturales (inundaciones, sismos, huracanes) o bien gastos financieros derivados de la liquidación de financiamientos, los cuales, sin importar su recurrencia deben formar parte de la AMEFIBRA FFO.

Una vez cubierto el marco de actuación de la métrica AMEFIBRA FFO, a continuación, se muestra la mecánica para su determinación y reconciliación a la utilidad integral IFRS:

Parte de la utilidad/(pérdida) integral consolidada IFRS del periodo ajustada por los siguientes elementos:		
(i)	(Ganancia) o pérdida no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión	-/+ -/+
(ii)	Para los casos en que les aplique, la depreciación de activos inmobiliarios clasificados como propiedades de inversión de conformidad con IAS 40.	+ +
(iii)	Amortización de costos capitalizados en activos inmobiliarios provenientes de: <ul style="list-style-type: none"> a. Comisiones de "brokerage", b. Concesiones a inquilinos por arrendamiento que estén invertidas al espacio rentado. c. Mejoras a la propiedad para incentivar arrendamientos d. Gastos preoperativos de activos inmobiliarios y sobre los que se sugiere sean revelados individualmente en la información financiera en esta sección (iii) de la determinación de AMEFIBRA FFO	+ + + + + +

III. Lineamientos para la determinación de la métrica AMEFIBRA FFO:

(iv)	Perdidas o (reversiones) por deterioro en el valor de activos inmobiliarios excluyendo las relacionadas con propiedades ocupadas por el propietario y dedicadas a servicios administrativos del propietario.	+/- +/-
(v)	(Ganancias) o pérdidas realizadas resultantes de la venta de activos inmobiliarios (sean propiedades de inversión u ocupadas por el propietario), incluye pérdidas o ganancias resultantes por discontinuar operaciones	-/+ -/+
(vi)	Costos transaccionales resultantes de la adquisición de propiedades que se contabilizaron como combinaciones de negocios.	+ +
(vii)	Impuestos a la utilidad por enajenación de propiedades y por cualquier otro rubro de los señalados como ajuste AMEFIBRA FFO.	+ +
(viii)	(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios por modificaciones en el tipo de cambio. Incluye, en su caso, los efectos no realizados por conversión de moneda funcional a la moneda de informes (incluye efecto de las UDIs en su caso).	-/+ -/+
(ix)	(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos de cobertura como derivados financieros.	-/+ -/+
(x)	(Ganancias) o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos de cobertura como derivados financieros.	-/+ -/+
(xi)	Pérdidas por el deterioro en el valor de plusvalías y amortización de intangibles (incluye activos de derecho-de-uso)	+ +
(xii)	Costos del equipo interno exclusivamente dedicado a servicios de brokerage interno, arrendamiento o a servicios de obra	+ +
(xiii)	Provisiones realizadas para compensación (incluye incentivos variables y compensación a ejecutivos o al administrador externo) que sean pagaderas específicamente en CBFIs	+ +
(xiv)	Según corresponda, interés minoritario respecto de todas las partidas anteriores. C con el propósito de facilitar el entendimiento de este ajuste, de manera discrecional se puede considerar abrir esta partida para revelar los principales componentes que la integran.	+/- +/-

Nota: para facilidad de la comprensión de la mecánica en aquellos usuarios de otros idiomas, es que en la tabla anterior se hace una referencia bilingüe.

Es importante mencionar que los ajustes de esta mecánica para la determinación del AMEFIBRA FFO aplican en la medida que las partidas referidas en (i) a (xiv) hayan sido efectivamente componentes de la utilidad/ (pérdida) integral consolidada IFRS que está siendo sujeta a dichos ajustes.

También importante mencionar que al realizar y revelar los ajustes para la determinación del AMEFIBRA FFO, la entidad inmobiliaria correspondiente ejerce el criterio de nivel de materialidad para cada uno de los ajustes mencionados consistente con el criterio de materialidad IFRS

IV. Comentarios Metodológicos Adicionales:

(i) Se refiere a la ganancia o pérdida contable, no realizada por cambios en el valor razonable de las propiedades para inversión asentada en la utilidad integral de los estados financieros de la que parte esta mecánica. La explicación de este ajuste se basa en que la métrica AMEFIBRA FFO se enfoca en la productividad que deriva de la actividad de alquiler en una propiedad de inversión y por lo mismo busca deslindar aquella que deriva de la apreciación o deterioro del inmueble.

(ii) Se refiere a la depreciación contable exclusivamente relacionada con la actividad de alquiler de las propiedades de inversión. Por abundancia y claridad depreciaciones de activos o de equipamientos que no tengan que ver directamente con el contrato de arrendamiento o el inmueble en alquiler no deben de ser incluidas en este ajuste. Ejemplos, incluye inmuebles de uso exclusivo para la administración de la entidad, equipos de oficina centrales, equipamiento en general, equipo de cómputo y transporte que no esté directamente relacionados con el alquiler de propiedades de inversión.

En su caso, la depreciación que pudiera derivar de mejoras al inmueble o por equipamiento específicamente adquirido para causar la ocupación de una propiedad de inversión, efectivamente está incluido en este ajuste por estar directamente relacionado con la actividad de alquiler. Ejemplos de lo anterior son los llamados "tenant improvements" o bien el mobiliario y equipamiento que requiere una propiedad de inversión de hospedaje.

(iii) De manera similar, en la medida que la actividad de alquiler, para causar la ocupación de la propiedad de inversión haya significado gastos o inversiones que se están siendo amortizados dentro de la utilidad integral de los estados financieros de la entidad, efectivamente están siendo incluidos en este ajuste. Los rubros que compone este ajuste y para los cuales AMEFIBRA FFO sugiere se revelen en un desglose individual son:

- (a) Comisiones de brokerage,
- (b) Concesiones a inquilinos por arrendamiento
- (c) Mejoras a la propiedad para incentivar arrendamientos
- (d) Gastos preoperativos de activos inmobiliarios

(iv) Se refiere a las pérdidas o reversiones por deterioro en el valor de propiedades de inversión excluyendo las relacionadas con propiedades ocupadas exclusivamente por el propietario y dedicadas a servicios administrativos del propietario. Al igual que el punto (i) arriba, el porqué

de este ajuste se basa en que la métrica AMEFIBRA FFO se enfoca en la productividad que deriva la actividad de alquiler en una propiedad de inversión y por lo mismo deslindar aquella que deriva de la apreciación o deterioro del inmueble.

(v) Se refiere a las ganancias o pérdidas resultantes de la venta de activos inmobiliarios (sean propiedades de inversión o inmuebles ocupados por el propietario), incluye pérdidas o ganancias resultantes por discontinuar operaciones. Al igual que el punto (i) arriba, este ajuste se basa en que la métrica AMEFIBRA FFO se enfoca en la productividad que deriva la actividad de alquiler en una propiedad de inversión y por lo mismo busca deslindar aquella que deriva ganancias o pérdidas resultantes de activos inmobiliarios.

(vi) Se refiere según aplique y con el propósito de hacer guardar consistencia en la determinación del AMEFIBRA FFO, sumar los costos transacciones para los casos en que la adquisición de activos se lleve a cabo bajo la modalidad de combinaciones de negocios (cuyos costos de transacción típicamente se muestran como gasto en el estado de resultados en la medida que se incurren) respecto de la adquisiciones que se llevan a cabo bajo la modalidad de adquisición de activos (cuyos costos de transacción típicamente se capitalizan dentro del costo total del activo adquirido).

(vii) Se refiere a impuestos a la utilidad por enajenación de propiedades de inversión o a cualquier otro rubro sujeto de ajuste AMEFIBRA FFO. El razonamiento de este rubro es que, al ajustar las pérdidas o ganancias por la enajenación de propiedades de inversión, naturalmente haya que hacerlo respecto de los impuestos por enajenación que pueda resultar del mismo acto. Este mismo razonamiento aplica respecto de los impuestos a la utilidad asociados con cualquiera de los ajustes que señala la AMEFIBRA FFO.

(viii) Se refiere a las ganancias o pérdidas no realizadas en el valor de activos y pasivos monetarios por modificaciones en el tipo de cambio. Si bien, este ajuste no es directamente incluido en prácticas internacionales para la determinación FFO que no están expuestas a la volatilidad de su tipo de cambio, en nuestro caso, creemos que es necesario incluir realizar el ajuste para reflejar en el desempeño orgánico solo el efecto del tipo de cambio efectivamente realizado excluyendo el efecto no realizado que no le corresponde al desempeño del periodo sujeto de medición y comparación.

IV. Comentarios Metodológicos Adicionales:

(ix) Se refiere a ganancias o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos de cobertura consistente con razonamiento similar al punto anterior.

(x) Se refiere ganancias o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros (incluye instrumentos de deuda y de patrimonio) que en su caso deriven de lineamientos contables respecto de presentar a valor razonable en los estados financieros los instrumentos de deuda y patrimonio de la entidad inmobiliaria.

(xi) Se refiere a pérdidas por el deterioro en el valor del crédito mercantil resultantes de transacciones que califican como combinación de negocios y a la amortización de otros intangibles

(xii) Se refiere a los costos internos relacionados con los equipos de originación y renovación de arrendamiento (brokerage interno) y los equipos de obra, que pueden atribuirse razonable y directamente a los arrendamientos firmados y a las propiedades de inversión y que de otro modo se capitalizarían si se incurrieran a través de terceros. Este ajuste abonará a la comparabilidad entre entidades inmobiliarias que tienen equipos internos de arrendamiento y obra y aquellas que los tercerizan.

(xiii) Se refiere que para efectos del desempeño orgánico, el impacto de compensaciones que sean pagaderas en CBFIs se muestre en su efecto dilutivo y atender el doble efecto que para efectos comparativos deriva este tipo de compensaciones en las provisiones de costos y el número de CBFIs. Compensaciones que sean pagaderas en bonos o incentivos monetarios no califican como parte de este ajuste.

(xiv) Se refiere a que la productividad de la actividad de alquiler en la que se hace enfoque, es la que le corresponde a la titularidad de la entidad inmobiliaria que la reporta, por lo que, en su caso, deben hacerse los ajustes necesarios respecto de los intereses minoritarios para todos los rubros de ajuste del AMEFIBRA FFO arriba mencionados. Adicionalmente, de manera discrecional, se puede considerar abrir esta partida para mostrar los principales componentes que la integran.

Adicionalmente, atendiendo el interés común de los integrantes de AMEFIBRA por un mejor entendimiento de esta medida de rentabilidad orgánica respecto del costo inicial y terminal de la deuda y también por el principio de materialidad mencionado anteriormente, discrecionalmente se podrá mostrar el AMEFIBRA FFO,

V. Implementación:

Como se menciona anteriormente, la incorporación de la métrica AMEFIBRA FFO en los suplementos de los reportes financieros de las entidades inmobiliarias no es obligatorio y está sujeto a la mejor consideración de su administración. Sin embargo, AMEFIBRA reitera los méritos de utilizar de forma estandarizada y generalizada el AMEFIBRA FFO ante la comunidad adoptándolos a manera de mejores prácticas.