

Capítulo 13

Fibras: la innovación en instrumentos de inversión de las bolsas de valores

Rocío Enríquez Corona

Enríquez Corona, R. (2026). Fibras: la innovación en instrumentos de inversión de las bolsas de valores. En A. B. Benalcázar (Coord), *Ciencias sociales y humanidades en América Latina. Investigaciones disciplinares e interdisciplinarias desde la región (Volumen II)*, (pp. 300-316). Religación Press. <http://doi.org/10.46652/religacionpress.430.c905>



13

Fibras: la innovación en instrumentos de inversión de las bolsas de valores

Resumen

En el mundo financiero hay distintas formas de realizar inversiones, una de ellas y con un futuro prometedor, son las fibras, instrumento financiero híbrido con características tanto de renta fija y renta variable, es versátil, de mediano riesgo o casi nulo, es un instrumento prometedor y futurista que trabaja a través del comercio industrial e inmobiliario, en esta investigación se describirán los procesos para su adquisición, los tipos de Fibras, su legalidad, las ventajas y desventajas de su adquisición. Por lo que es de suma importancia dicho tema para quienes deseen involucrarse en inversiones financieras seguras y ser parte del mundo bursátil.

Palabras clave: Fibras; Instrumentos Financieros; Bolsas de Valores.

Introducción

La innovación en los mercados financieros ha sido clave para canalizar el ahorro de sectores productivos como el inmobiliario, permitiendo el surgimiento de instrumentos que democratizan el acceso a la inversión. Durante la primera década del siglo XXI, México impulsó reformas institucionales para promover la creación de entidades financieras en el mercado bursátil, dedicadas a captar recursos para un sector inmobiliario en ascenso, lo que resultó en la incorporación de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) en la Bolsa Mexicana de Valores su origen se remonta al éxito de los Real Estate Investment Trust (REITs) en Estados Unidos Durante la década de 1960, los cuales demostraron el potencial de estos vehículos para democratizar el acceso a la inversión inmobiliaria.

La adaptación del modelo a México culminó en 2011 con la oferta pública inicial de FIBRA Uno, marcando un hito al permitir que los inversionistas adquirieran certificados pulsátiles fiduciarios inmobiliarios respaldados por portafolios diversificados de propiedades comerciales, industriales y de servicios. Las FIBRAS Definidas en la ley del impuesto sobre la renta son fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento, cuya estructura obliga a distribuir al menos el 95% de sus utilidades fiscales entre los tenedores, que las convierte en vehículos atractivos para inversionistas institucionales. Y minoristas que buscan flujos de efectivos predecibles.

Actualmente cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores y la Bolsa Institucional de Valores (BIVA) 16 fideicomisos de esta clase, que agrupan casi 2000 propiedades, dado que las propiedades constituyen. Sus activos subyacentes se consideran instrumentos de bajo riesgo en el mercado bursátil, lo que ha traído la participación de empresas que manejan fondos de pensión, así como medianos y pequeños ahorradores.

Fibras, instrumento de inversión innovador

Las FIBRAS instrumento para el financiamiento de proyectos relacionados con el mercado de bienes raíces que fomentan la inversión y el empleo en dicho sector, estas están reguladas por la Legislación Fiscal LIRS en sus artículos 223 y 224, y es supervisado por la autoridad bursátil, o sea la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y la Bolsa Mexicana de Valores (BMV). Por otro lado, la CONSAR supervisa que las inversiones que hacen las AFORE con los recursos de los trabajadores en estos instrumentos se apeguen a los topes máximos permitidos en el régimen de inversión. Funcionan con un propietario de bienes raíces con contratos de arrendamiento de largo plazo que tiene la necesidad de financiamiento para crecer un nuevo proyecto (CONSAR, 2012).

El antecedente de las FIBRAS eran los Real Estate Investment Trusts (REITs) los cuales son vehículos de inversión que poseen y administran activamente bienes raíces comerciales productivos, y que distribuyen al menos el 90% de sus ingresos gravables entre accionistas en forma de dividendos.

Creados en Estados Unidos en 1960, ofrecen ventajas como liquidez bursátil, transparencia financiera, diversificación y un flujo predecible de ingresos. Esta figura sirvió como modelo para el desarrollo de las FIBRAS en Mexico, las cuales fueron reguladas a partir del 2004. Al igual que los REITs, las FIBRAS permiten a los inversionistas acceder al mercado inmobiliario mediante la compra de certificados bursátiles y gozan de beneficios siempre y cuando cumplan ciertos criterios de distribución de utilidades, y se enfocan en sectores como oficinas, centros comerciales, naves industriales y vivienda (NAREIT, 2011).

La adopción de este modelo demuestra la adaptabilidad en distintos escenarios, ejemplo de ellos es Canadá en 1993, estos se enfocaron exclusivamente en la administración de inmuebles, Asia-Pacífico, Singapur (S-REIT) se consolidó como uno de los mercados más

grandes desde 2002, exigiendo distribución del 90% de las ganancias y América Latina, Brasil creó los FII en 1993 con exenciones fiscales para personas naturales, aunque sin permitir endeudamiento (Jessenia Bermúdez, 2018).

Por lo tanto, entender el funcionamiento y la evolución de los REITs en Estados Unidos resulta fundamental para poner en contexto y analizar el comportamiento, la regulación y el potencial de las FI-BRAS en México.

La relevancia de los Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros son acuerdos contractuales entre dos partes que facilitan la inversión, generando un bien económico para una de ellas y una deuda o participación patrimonial para la otra. En términos simples, representan una inversión para quien los posee, adquiriendo el derecho a recibir recursos y una obligación. O una parte de la empresa para quien los emite, quedando obligado a pagar. Esto abarca desde elementos cotidianos como el dinero en efectivo o las facturas por cobrar hasta inversiones más formales como acciones y bonos (PCR, s.f).

Estos instrumentos se clasifican de la siguiente manera:

- No complejos: teniendo como acciones, bonos y fondos de inversión.
- Complejos: estos son los futuros opciones o CFDs.

Una de las características principales de estos son la liquidez, que es la facilidad para convertir el activo en efectivo sin perder valor; el riesgo, que depende del nivel de garantía de pago del emisor; y la rentabilidad, que suele ser mayor a mayor riesgo. Entre los riesgos más relevantes al invertir se encuentran la volatilidad, el tipo de cambio, la tasa de interés y la liquidez del mercado y la insolvencia del emisor (José Gonzalo, 2004).

Además, estos instrumentos cuentan con otras clasificaciones y características como las siguientes:

Renta fija

Es estar prestando dinero a una entidad que puede ser un gobierno o una empresa a cambio de un flujo de pagos a futuro. Desde el momento de la inversión se conoce el rendimiento que se obtendrán, es decir, los intereses y la fecha en qué se devolverá el capital, siempre cuando el emisor cumpla con su obligación de pago. Por esta razón, son instrumentos considerados de menor riesgo en comparación con la renta variable, aunque no están exentos de riesgo, como la insolvencia del emisor o variaciones en las tasas de interés. Se identifica a la Fibra con características de este instrumento, así como también que hay diferentes tipos de renta fija tales como:

- Bonos del estado: títulos de deuda emitidos por un gobierno para financiarse se consideran de bajo riesgo, especialmente en países estables.
- Letras del tesoro: son similares a los bonos, pero a muy corto plazo, estos son por lo general a menos de un año.
- Bonos corporativos: estos son emitidos por las empresas privadas. Suelen ofrecer un interés más alto que los bonos públicos, pero también conllevan un riesgo mayor, ya que la empresa podría quebrar.
- Certificados de depósito: son productos ofrecidos por los bancos donde depositas el dinero por un plazo fijo a cambio de un interés pactado (José Morales, 2009).

Renta variable

En la renta variable, el inversionista se convierte en propietario de una parte de la empresa. A diferencia de la renta fija, no hay un

rendimiento garantizado, ya que éste depende del desempeño de la compañía y de las condiciones del mercado.

Las Fibras son instrumentos de renta variable y con algunas características de renta fija y las ganancias pueden obtenerse por la venta de las acciones a un precio mayor al de compra o por el reparto de utilidades o dividendos que hace la empresa en estas se categoriza como:

- Acciones: son las partes más pequeñas en las que se divide el capital de una empresa, quien las posee se convierte en accionista y puede participar en las decisiones de la empresa, además de recibir dividendos de la empresa que genera utilidades (José Morales, 2009).

Derivados

Los derivados son instrumentos cuyo valor depende del precio de otro activo llamado subyacente. Puede ser una acción, una materia prima, una divisa, una tasa de interés, entre otros. Son instrumentos complejos que se utilizan principalmente para cubrir riesgos financieros o para especular con los movimientos del mercado. En México su uso se formalizó con la creación del Mexder de 1998, aunque también se negocia en el mercado Over The Counter (OTC).

- Futuros: son los contratos estandarizados que obligan a las partes a comprar o vender un activo en una fecha futura a un precio determinado. Se negocian en bolsas organizadas y su objetivo es reducir la exposición al riesgo ante cambios inesperados en los precios.
- Forwards: acuerdos privados entre 2 partes para comprar o vender un activo en una fecha futuro a un precio pactado se negocian en mercados OTC. Por lo que no están estandarizados y se adaptan a las necesidades de los involucrados.
- Opciones: son los contratos que se otorgan al Derecho, pero no la obligación de comprar o vender un activo a un precio

determinado con una fecha futura. Existen opciones de compra y venta.

- Swaps: es el acuerdo entre 2 partes para intercambiar flujos de efectivo en un periodo determinado. Los más comunes son los swaps De tasas de interés y los swaps de divisas (José Morales, 2009).

Proceso de adquisición de fibras

Las Fibras funcionan de una manera fácil y muy atractiva para los inversionistas, ya que no se necesitan grandes cantidades de dinero para empezar a recibir ganancias. Funcionan a través de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, que serían lo equivalente a la compra de acciones, pero tratándose como títulos de propiedad proporcional sobre un portafolio diversificado de inmuebles, tales como centros comerciales, naves industriales u hoteles. Este modelo ofrece una liquidez inmediata, permitiendo comprar o vender los títulos de forma rápida al precio de mercado, y olvidándose de toda la gestión operativa, cobranza y mantenimiento en una administración profesional.

La forma en que se adquieren los CBFIs es a través de intermediarios financieros y puede realizarse el proceso de forma digital y rápida a diferencia de cómo sería realizar inversiones en inmuebles físicos.

El proceso es el siguiente:

1. Apertura de contrato con un intermediario

Para interactuar con la BMV, es indispensable contar con una cuenta en una Casa de Bolsa regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). Actualmente, existen plataformas digitales (como GBM+, Bursanet o Kuspit) que permiten abrir una cuenta desde un celular en pocos minutos. Una vez firmado el contrato digital y

transferidos los fondos, el inversionista tiene acceso a la infraestructura del mercado de valores.

2. Ejecución de la orden de compra

Dentro de la plataforma, el inversionista busca la clave de pizarra de la FIBRA de su interés (por ejemplo, FUNO11, DANHOS13 o PL14). El mecanismo de compra funciona mediante una “subasta continua”:

Postura de compra: el inversionista indica cuántos títulos desea adquirir y a qué precio.

Calce de operación: cuando existe un vendedor dispuesto a entregar sus títulos al precio solicitado, el sistema de la Bolsa realiza el “match” o calce de manera automática.

3. El proceso de venta y liquidez

La venta de CBFIs sigue la misma lógica que la compra. El inversionista coloca una postura de venta y, una vez que hay un comprador, los títulos se transfieren y el efectivo se deposita en su cuenta de corretaje. Una característica clave aquí es la Liquidez: mientras que vender un edificio físico requiere avalúos y notarios, vender CBFIs es casi instantáneo, lo que permite al inversionista recuperar su capital rápidamente si surge una emergencia o una mejor oportunidad.

4. Liquidación y custodia

Aunque la operación se confirma al instante, el proceso contable formal se conoce como T+2. Esto significa que el dinero y los títulos cambian de manos oficialmente dos días hábiles después de la transacción. Durante todo este tiempo, los títulos no están “en manos” de la Casa de Bolsa, sino que están resguardados en el Indeval (Institución

para el Depósito de Valores), lo que brinda una capa máxima de seguridad jurídica al inversionista, garantizando que su propiedad sobre la fracción del inmueble está debidamente registrada.

La regulación normativa de las fibras

Las fibras en México operan bajo un marco normativo que establece requisitos específicos, de acuerdo con la Bolsa mexicana de valores deben destinar al menos el 70% de sus activos a bienes raíces destinados al arrendamiento y distribuir el 95% del resultado fiscal entre los tenedores certificados, los inmuebles no pueden enajenarse antes de 4 años, esto para garantizar la transparencia.

El administrador debe acreditar 3 años de experiencia con información auditada y también se requieren avalúos anuales, dictámenes sobre contratos de arrendamiento y políticas claras de apalancamiento (Bolsa Mexicana de valores, s.f.).

Las FIBRAs en México: tienen la estructura de un fideicomiso, operan como una empresa inmobiliaria y tributan con beneficios especiales.

Las FIBRAs al no ser empresas, son contratos de fideicomiso regulados principalmente por la Ley del Impuesto sobre la Renta (LISR) y la Ley del Mercado de Valores (LMV).

Se necesitan requisitos estrictos para ser considerada FIBRA, basado en los Artículos 187 y 188 de la Ley de Impuesto Sobre la Renta

- Propósito exclusivo: el fideicomiso debe ser creado para la adquisición o construcción de bienes inmuebles destinados al arrendamiento. No pueden comprar para “especular” y revender rápido.
- Permanencia: los inmuebles construidos o adquiridos deben mantenerse en propiedad al menos 4 años.

- Distribución de utilidades: por ley, la FIBRA está obligada a repartir entre los inversionistas al menos el 95% de su utilidad fiscal neta, por lo menos una vez al año.
- Registro en bolsa: deben estar inscritas en el Registro Nacional de Valores y sus certificados (CBFIs) deben colocarse entre el gran público inversionista.
- Inversionistas: Al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso debe estar invertido en bienes raíces.

Otro punto de interés de este tipo de inversiones son las Ventajas Fiscales tales como:

- Transparencia fiscal: la FIBRA no paga ISR a nivel corporativo. El impuesto lo paga el inversionista de forma individual según su ganancia, lo que evita la doble tributación.
- Exención por enajenación: para las personas físicas residentes en México, la ganancia de capital está exenta de impuestos en la bolsa.

Tipos de fibras

En México las FIBRAS se clasifican principalmente por el tipo de propiedades que conforman sus portafolios, existen FIBRAS diversificadas como FUNO, que combinan inmuebles industriales, comerciales y de oficinas. También hay especializadas en segmentos específicos:

- Industriales: enfocadas en naves para manufactura o logística.
- Comerciales: se centran en administrar y operar centros comerciales y locales minoristas.
- Hoteleras: se dedican a la adquisición y operación de hoteles, generando ingresos por habitaciones y servicios.

- Educativas: invierten en inmuebles para instituciones educativas, obteniendo rentas de largo plazo por el arrendamiento de estos espacios.
- Oficina: administran edificios corporativos que rentan a empresas

Fibras comerciales

Su funcionamiento se basa en la renta y administración de inmuebles clasificados en sectores industriales, oficinas y comercial. En el sector comercial se destacan como FIBRA Uno esta es la primera FIBRA creada en México el 18 de marzo del 2011, esta realizó la primera oferta pública inicial en la Bolsa Mexicana de Valores, así marcando el inicio de este mercado en el país. Su portafolio inicial de aproximadamente 17 propiedades se ha expandido hasta superar las 600.

Entre sus hitos más destacados se encuentran la adquisición de la icónica torre Mitikah, que incluye la torre más alta de CDMX. En 2025, realizó una jugada estratégica al scindir sus propiedades industriales para crear FIBRA Next, capitalizando la demanda del nearshoring y recaudando 835 millones de dólares (Sergio Perea, 2017).

Por otro lado, tenemos FIBRA Danhos, esta llegó a la Bolsa Mexicana de Valores el 9 de octubre del 2013, la cual se convirtió en la primera FIBRA en México especializada en inmuebles de calidad primer, con un enfoque en centros comerciales, oficinas y desarrollos mixta. Desde su creación ha triplicado su portafolio, pasando de 267,0000 metros cuadrado de Área Bruta Rentable en 2013 a más de 930,000 metros cuadrados en 2023. Entre sus proyectos más emblemáticos se encuentran Torre Virreyes, considerada uno de los mejores edificios de oficinas del país y con certificación Leed Platinum; Toreo parque Central, un desarrollo de usos mixtos que incluye centro comercial, oficinas y hotel; así como Reforma 222, Parque Delta, Parque Tezontle y Parque Tepeyac.

En materia de sostenibilidad, ha logrado que el 21.8% de su área bruta rentable cuente con certificación Leed y ha instalado paneles solares en centros comerciales como Parque Tepeyac y Parque Delta (Sergio Perea, 2017).

Así también tenemos FIBRA Shop esta entro a la Bolsa Mexicana de Valores En el 2013. Su precio inicial de colocación de 17.50 pesos por certificado y se constituyó como el primer y único fideicomiso en México especializado exclusivamente en centros comerciales. Desde su creación, ha consolidado un portafolio de 17 centros comerciales de alta calidad, estratégicamente ubicado en 2 estados de la República Mexicana y en la Ciudad de México, con un área bruta rentable superior a los 486,000 m². Sus propiedades se clasifican en tres formatos de centros comerciales:

- Súper regionales: como Plaza Cibeles, Puerta Texcoco y Plaza las Misiones
- Regionales: plaza la Luciérnaga, Plaza Puerto Paraíso y Kukulcán Plaza
- Comunitarios: Urban Center Jurica, Urban Center Juriquilla y Nima Shops.

Esto permitiendo adaptarse a las características demográficas y económicas de cada región. En 2015 FIBRA Shop realizó una emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios por un monto de 3,000 millones de pesos para fortalecer su portafolio. Sin embargo, al estar 100% concentrado en el sector comercial, ha mostrado una alta sensibilidad a las fluctuaciones del consumo privado y a las condiciones económicas, siendo particularmente afectadas durante la pandemia del COVID y los periodos de alza en las tasas de interés, lo que ha impactado su precio en el mercado bursátil (Sergio Perea, 2017).

En México, las de enfoque comercial más representativas son FIBRA Uno, FIBRA Shop y FIBRA Danhos, los cuales concentran entre el 38.9% del 100% de sus portafolios en centros comerciales y propiedades del sector retail, siendo FIBRA Uno la única especializada

exclusivamente en este segmento. El desempeño de estos vehículos de inversión está estrechamente vinculado con variables microeconómicas del país, particularmente el consumo privado y la tasa de interés de Banxico, con los cual mantienen una relación inversa. Como las tasas suben, los precios de los certificados tienden a bajar tal como se evidenció, durante la pandemia del COVID-19, cuando la caída del consumo afectó significativamente su valoración. Sin embargo, a raíz de la diversificación del portafolio hizo que fuera clave para demostrar resiliencia, siendo FIBRA Uno y Danhos los más estables que la especializada FIBRA Shop (Gibran del castillo, 2020).

Ventajas y desventajas de invertir en fibras

Los inversionistas deben monitorear con atención varias circunstancias que pueden mermar las posibles ganancias. El riesgo más inmediato es la sensibilidad a las tasas de interés; cuando las tasas de referencia (como Cetes) suben, el precio de los certificados en la bolsa suele caer debido a que los inversionistas prefieren la seguridad de la renta fija gubernamental. De la misma forma, existe el riesgo de vacancia: si un sector económico entra en crisis, como sucedió con las oficinas tras la pandemia de COVID 19, el flujo de rentas disminuye y, así mismo, las distribuciones de efectivo hacia los dueños de los títulos.

El desempeño de la inversión depende de factores externos como el ciclo económico y la gestión interna del fideicomiso. A nivel operativo, una administración deficiente en la selección de activos o un endeudamiento excesivo del fideicomiso pueden reducir el valor del patrimonio a largo plazo. Por ello, aunque son herramientas ideales para generar ingresos pasivos, requieren una visión de largo plazo para mitigar la volatilidad diaria que caracteriza al mercado bursátil.

Aun con estos riesgos, las FIBRAS manifiestan una serie de ventajas que las diferencian de otro tipo de inversiones como que, al permitir la entrada con montos mínimos muy pequeños, el inversionista accede a rentabilidades periódicas derivadas de rentas de centros

comerciales, hoteles y parques industriales sin la carga operativa de administrar una propiedad. También, su gran atractivo reside en sus ventajas fiscales, como que las ganancias pueden obtenerse libres de impuestos bajo el concepto de reembolso de capital, y cualquier ganancia obtenida por la subida del precio del certificado en la bolsa está exenta de ISR para personas físicas. Esto se complementa con una protección contra la inflación, ya que los contratos de arrendamiento suelen ajustarse anualmente según el Índice Nacional de Precios al Consumidor, preservando así el poder adquisitivo del capital.

Conclusión

Ninguna clase de inversiones está exenta de riesgos, se pudo analizar que las FIBRAS ofrecen un ambiente bastante seguro y atractivo para obtener ganancias bursátiles, los inversionistas pueden acceder a grandes complejos de clase mundial sin necesidad de desembolsar grandes cantidades de dinero, todo esto sin las obligaciones ni el tiempo que conllevan las inversiones en inmuebles físicos. Con la educación y dedicación suficientes se puede llegar a entender este mercado y lograr beneficiarse de un sistema respaldado por La Ley y las autoridades bursátiles en el país.

Referencias

- Bolsa Mexicana de Valores. (s. f.). *Los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces en México*.
- CONSAR. (2012). *¿Qué son las FIBRA's?* Gobierno de México. <https://www.gob.mx/consar/articulos/fibra-s>
- del Castillo Ruiz, G. A. (2020). *Fibras comerciales como instrumento de especulación financiera*. UNAM.
- García Muñoz, G. (2017). *Los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces (FIBRAS) en México: Origen, características y situación actual*. UAM.
- Gonzalo Angulo, J. A. (2004). *Instrumentos financieros*. Bit.ly. <https://bit.ly/InstrumentosFinancierosGonzalo>
- Morales Castro, J. A. (2009). Uso de instrumentos financieros derivados en las empresas mexicanas que cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores. *Economía Informa*, (361), 113–125.
- National Association of Real Estate Investment Trusts. (2011). *The investor's guide to REITs: NAREIT's guide to the real estate investment trust industry*.
- Pacific Credit Rating. (s. f.). *Instrumentos financieros: ¿Qué son?*.
- Perea Franco, S. (2017). *Los fideicomisos de infraestructura y bienes raíces en México (FIBRAS)*. UAM.
- Real Estate Market & Lifestyle. (2022). *¿Qué tipos de fibras hay en México?* <https://n9.cl/prjoyf>
- Solís Tepexpa, S., & Muñoz González, L. F. (2022). Análisis de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) en México, 2015-2020, como mecanismo de disminución en el riesgo de la inversión inmobiliaria. *Revista CIFE*, 24(41), 39-62. <https://doi.org/10.15332/22484914.7727>

Rocío Enríquez Corona

Universidad Veracruzana | Ixtaczoquitlán | Veracruz | México

<https://orcid.org/0009-0000-9311-1495>

renriquez@uv.mx

rec1983mx@yahoo.com.mx

Contadora Público y Auditora egresada de la Universidad Veracruzana. Maestra en Administración con Formación en Organizaciones egresada de la Universidad del Valle de Orizaba, Doctora en Educación egresada de la Escuela Libre de Ciencias Políticas y Administración Pública de Oriente. Obtuvo el primer lugar a nivel nacional por ANFECA en el año 2007 por su tesis de grado. investigador con artículos publicados con ISBN-ISNN en revistas indexadas y arbitradas a nivel internacional, miembro del Padrón Veracruzano de Investigadores.

Fibras: Innovation in Investment Instruments on Stock Exchanges

Abstract

In the financial world, there are different ways to make investments. One of them, with a promising future, is FIBRAs (Real Estate Investment Trusts), a hybrid financial instrument with characteristics of both fixed income and variable income. It is versatile, with medium or nearly zero risk, and represents a promising and futuristic instrument that operates through industrial and real estate trading. This research will describe the processes for their acquisition, the types of FIBRAs, their legality, and the advantages and disadvantages of acquiring them. Therefore, this topic is of utmost importance for those who wish to engage in secure financial investments and become part of the stock market world.

Keywords: FIBRAs; Financial instruments; Stock exchanges.

Fibras: Inovação em Instrumentos de Investimento nas Bolsas de Valores

Resumo

No mundo financeiro, existem diferentes formas de realizar investimentos. Uma delas, com futuro promissor, são as FIBRAs (Fundos de Investimento Imobiliário semelhantes aos REITs), um instrumento financeiro híbrido com características tanto de renda fixa quanto de renda variável. É versátil, de risco médio ou quase nulo, constituindo um instrumento promissor e futurista que opera por meio do comércio industrial e imobiliário. Esta pesquisa descreverá os processos para sua aquisição, os tipos de FIBRAs, sua legalidade, as vantagens e desvantagens de sua aquisição. Portanto, este tema é de suma importância para aqueles que desejam se envolver em investimentos financeiros seguros e fazer parte do mundo acionário.

Palavras-chave: FIBRAs; Instrumentos financeiros; Bolsas de valores.