



Fitch califica emisiones por deuda de Fibra Uno

Fernando Navarrete

Fitch Ratings asignó la calificación **AAA(mex)** a las emisiones de Certificados Bursátiles Fiduciarios (**CBFs**) de Fibra Uno, de acuerdo con un documento de la calificadora consultado en la Bolsa Mexicana de Valores (**BMV**).

La primera es por la emisión de CBFs **FUNO 18** por un monto combinado con la emisión de CBFs Adicionales correspondientes a la primera reapertura de la emisión original de CBFs FUNO17, de hasta 8,000 millones de pesos, a un plazo de hasta 1,680 días, a tasa variable.

Del mismo modo, Fitch calificó con la misma nota a la emisión de CBFs Adicionales correspondientes a la primera reapertura de la emisión original de CBFs **FUNO17** por un monto combinado con la emisión de CBFs FUNO 18, de hasta 8,000 millones de pesos, con vencimiento final el 29 de noviembre de 2027, a tasa fija.

“Las calificaciones de Fibra Uno reflejan la posición de mercado consolidada de la compañía como la fibra más grande y líder en México”, señala el documento, y agrega que al 31 de diciembre de 2017, la firma representaba alrededor de 43.3% del **mercado de fibras** en México medido por su capitalización de mercado.

En ese sentido, Fitch calcula que la estructura de deuda de Fibra Uno se mantendrá relativamente estable con la deuda libre de garantías que representará más de 90% de la deuda total.

Por otro lado, refiere que al 30 de junio de 2018, la compañía cuenta con alrededor de **535 propiedades estabilizadas** que representan aproximadamente 8.42 millones de metros cuadrados de ABR, del cual 38.0% del portafolio es comercial, 48.6% industrial y 13.4% oficinas, distribuido a lo largo del país, situación que podría expandirse en los próximos dos años.

“Fitch estima que el ABR de Fibra Uno podría aumentar a alrededor de **9.0 millones** de metros cuadrados hacia **2020**, a través del desarrollo de propiedades y adquisiciones en el plan de crecimiento de la compañía. El desglose de los ingresos fijos anualizados de Fibra Uno, 51% en el comercial, 26.3% en el industrial y 22.7% en el de oficinas”, destaca.

La agencia señala que la **ocupación** en dichos segmentos será de aproximadamente 94%, 95% y 85%, respectivamente, en tanto la ocupación total del portafolio, incluyendo proyectos en desarrollo, podría estar por encima de 94% para los años siguientes.

Sobre las propiedades del fideicomiso, **WalMart** de México y Centroamérica, S.A.B. de C.V. (que incluye formatos de WalMart, Bodega Aurrerá, Superama, Sams Club, etc.) es el inquilino más importante en términos de renta anualizada pues representó aproximadamente 9.1% de los ingresos por rentas y 11.3% del total de ABR.

En conjunto, los siguientes nueve inquilinos más importantes, entre los que destacan **Alsea**, **Pepsico**,**Fedex**, **DHL**, **Bimbo** y **Amazon** representan poco más de 15.8% de los ingresos anuales.