



# FUNO prevé incrementar 45% su ingreso operativo para 2022

Este resultado parte de una base de comparación actual de 14 mil 767 millones de pesos al tercer trimestre del año.

El fideicomiso de inversión en bienes raíces, **Fibra Uno (FUNO)** proyecta consolidar en los próximos tres años ingresos operativos netos (NOI, por sus siglas en inglés) por 21 mil 394 millones de pesos.

Producto de su más reciente adquisición de un portafolio de 74 edificios industriales por 841 millones de dólares, proyectos por cerrar, este y el próximo año, **Mitkah fase I** y el desarrollo de su portafolio.

El NOI esperado por la fibra para 2022 es 45 por ciento superior al de 2019, lo que representaría un crecimiento a tasa anual del 13.61 por ciento durante los próximos tres años.

Este resultado parte de una base de comparación actual de 14 mil 767 millones de pesos al tercer trimestre del año.

El NOI es un indicador que mide la rentabilidad de las inversiones en bienes raíces y contempla todos los ingresos de la propiedad, menos todos los gastos operativos antes del pago de impuestos y el costo financiero.

Tan solo de la adquisición de los 74 inmuebles anunciada la semana pasada, alcanzaron un área bruta de 10 millones de metros cuadrados, con lo que agregarían el siguiente año ingresos operativos netos por mil 532 millones de pesos, un aumento de 10.37 por ciento.

Juan Acosta, AVP analista líder de Fibra Uno de Moody's, afirmó que la intención de Fibra UNO de financiar con deuda su reciente adquisición de una gran cartera de propiedades industriales, presionará sus indicadores que ya de por sí se encuentran al alza y los llevará al umbral superior de su rango de calificación.

Agregó que este riesgo crediticio se neutraliza parcialmente por el incremento esperado en el valor de mercado de la extensa huella de FUNO, soportado por la mejora en la mezcla de propiedades de la cartera y la estabilidad del flujo de efectivo.

“También, se espera un incremento de ingresos provenientes de proyectos recientemente entregados, aunque no estabilizados, de otras propiedades recientemente adquiridas, y de proyectos en su etapa final de desarrollo”, informó **Gonzalo Robina**, director general adjunto de FUNO, señaló ante inversionistas durante el FUNO Day en Nueva York que, el tiempo lo es todo y nada es más caro que perder una oportunidad.

Agregó, que la adquisición de este portafolio era una oportunidad única en este momento.

“Pocas veces se ve una propiedad ya terminada de esta magnitud; podríamos haber construido nosotros, pero nos hubiéramos tardado ocho años”, refirió.

Además, esta adquisición balancea una cobertura natural para los bonos dolarizados que se emitieron en junio, al recibir rentas en esa moneda.

Si se analiza el porcentaje de rendimiento efectivo y el anualizado proyectados, estos pueden ser deslumbrantes.

Un analista que pidió no ser identificado por políticas corporativas, explicó para El Financiero que siempre que un NOI luzca atractivo hay que preguntarse sobre la viabilidad.

“El crecimiento de tasa anual de 13.65 me parece atractivo (...) solo que ese crecimiento es mayormente inorgánico”.

El especialista agregó que en adquisiciones de este tamaño hay que ver a detalle qué precio se paga y qué tan realista es el NOI del development portfolio y de los demás proyectos.

No obstante, el mercado inmobiliario mexicano es joven y tiene una gran capacidad de crecimiento.

“El precio que pagamos no era el más alto entre las ofertas recibidas”, confesó Jorge Pigeon, director de relación con inversionistas de FUNO.

De acuerdo con el directivo, la ventaja competitiva fue que tenían el dinero disponible para cerrar la transacción, situación que agradó a FINSA.

Pigeon agregó que en México el sector de **Real Estate** tiene un enorme potencial, y el retorno es sustancialmente mayor frente a diversas bases de comparación.

“Por ejemplo, en Estados Unidos ya está mucho más madura, crece a ritmos más bajos, las rentas no se mueven tanto y el costo de ocupación ronda el 20 por ciento. Mientras que, en México el nivel de rentas es más bajo y el nivel de ocupación apenas es del 8 por ciento, por lo que el potencial de crecimiento ya no lo tienes en un Mercado maduro”.

De acuerdo con los directivos después del último avalúo de sus propiedades, el valor de mercado de los títulos debería rondar los 41 pesos y a la fecha cotizan en 29.28 pesos.