



Fibra Storage se convertirá en emisor de bonos verdes en México

El fideicomiso inmobiliaria busca captar hasta 1,500 millones de pesos la próxima semana para repagar pasivos y comprar propiedades.

POR VERÓNICA GONZÁLEZ

Fibra Storage, el fideicomiso enfocado a rentar minibodegas en México, alista su debut en el mercado de bonos verdes de México.

El próximo 18 de mayo hará una emisión de deuda etiquetada con el objetivo de recaudar hasta 1,500 millones de pesos a través de la Bolsa Mexicana de Valores.

“El destino de los recursos serán principalmente para el refinanciamiento de deuda y el desarrollo y adquisición de propiedades”, citó el Fibra en un documento presentado a inversionistas.

Por su parte, la agencia calificadora HR Ratings explicó en un documento que espera que la emisora use “inmediatamente hasta 500 millones de pesos para el refinanciamiento de proyectos elegibles de hasta cinco años atrás y dependiendo del monto final del programa puede oscilar entre un 30.0% a 35.0% del total obtenido”.

”Mientras que el 65.0% a 70.0% restante, continuó, será destinado al desarrollo o adquisición de propiedades que deberán ser asignados en un plazo máximo de 30 meses a partir de la emisión”.

Fibra Storage es un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces mexicano que opera y desarrolla minibodegas para autoalmacenaje en México. Actualmente tiene 21 inmuebles en la Ciudad de México con un total de 153,769 metros cuadrados.

De todas estas 16 se encuentran en operación; siete estabilizadas y nueve en proceso de estabilización. Adicionalmente cuenta con cinco terrenos para futuros desarrollos.

“Fibra Storage se encuentra en una etapa de crecimiento y reconfiguración de su estructura de negocio que presenta distintos retos, entre ellos, el riesgo de ejecución en el desarrollo de propiedades. La agencia reconoce que, en caso de una ejecución exitosa de estos planes, Fibra Storage podrá fortalecer su perfil de negocio y financiero”, expuso Fitch Ratings, la firma de calificación crediticia, en un reporte.

El fideicomiso que debutó en Bolsa en agosto del 2018 aumentó su tasa de ocupación durante 2020, un año en que la pandemia afectó de manera relevante a la actividad inmobiliaria comercial, corporativa.

Dicha tasa aumentó a 75.3% el año pasado respecto al 70.5% del cierre de 2019, mientras que la tarifa efectiva se mantuvo estable.

La ocupación fue impulsada, en parte, por promociones a clientes nuevos e iniciativas de mantener precios estables. Incluso atrajo clientes nuevos y mantuvo la antigüedad promedio de clientes en 24 meses durante la pandemia.

“Se estima que la incorporación de propiedades estabilizadas contribuiría a mantener la tasa de ocupación arriba de 70% y que los aumentos en tarifa estarán por arriba de inflación. Los contratos de arrendamiento de las bodegas de autoalmacenaje son de duración corta comparados con otros tipos de activos pero, al tomar en cuenta la permanencia promedio de los inquilinos en las bodegas, las rentas tienen una vida promedio de dos años”, dijo Fitch.

Agrega que el plan de crecimiento de la fibra contempla duplicar el tamaño del portafolio en el mediano plazo mediante el desarrollo de propiedades y la incorporación de inmuebles estabilizados que ya operan bajo la marca U-Storage pero que aún no se encuentran bajo la estructura de la fibra.