

Asigna Fitch grado de inversión a emisiones FUNO; incluye reciente escisión y OPI de Next

Por **María Luisa Aguilar** -noviembre 22, 2023

La calificadora internacional colocó en “Observación en Evolución” las calificaciones internacionales y nacionales de la Fibra, que reflejan “el riesgo sustancial” relacionado con la escisión de sus activos industriales, el subsecuente intercambio de bonos y la Oferta Pública Inicial (OPI) de Fibra NEXT del 30 de noviembre próximo

La agencia de riesgos crediticios Fitch Ratings dijo en un documento distribuido el miércoles que asignó la calificación de grado de inversión a escala nacional “AAA”, con Observación en Evolución, a dos propuestas de emisión de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) de la compañía, por un monto conjunto de 2,000 millones de pesos (mdp).

Los recursos de las emisiones se utilizarán para realizar el pago anticipado de deuda bursátil de FUNO.

“La Observación en Evolución de las calificaciones internacionales y nacionales de FUNO (incluyendo sus notas senior, CBF y CBF propuestos) refleja el riesgo sustancial relacionado con la transacción que la Fibra enfrenta al ejecutar la escisión de sus activos industriales, el subsecuente intercambio de bonos y la Oferta Pública Inicial (OPI) de Fibra NEXT”.

La agencia anticipó que espera “resolver” la Observación en Evolución una vez que las transacciones se completen y se puedan determinar las implicaciones exactas de la calificación a través del análisis de un perfil nuevo de negocios del Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibra) más grande de México y América Latina.

Esto incluirá su nueva posición financiera, la estructura de gobierno corporativo, el tratamiento a los tenedores de bonos, entre otros.

“Si la transacción no se realiza, Fitch reevaluará el perfil financiero y de negocio de FUNO”, indicó. La compañía tiene previsto realizar la OPI de Fibra NEXT el 30 de noviembre próximo en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Según el prospecto de colocación, se trata de una nueva colocación de 278 millones de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI’s) a un precio de colocación -a fijarse el día previo- de entre 51 hasta 56 pesos.

La oferta contempla una opción de sobreasignación que daría un total de 305.5 millones de CBFI’s; con un precio estimado de mercado de 54 pesos por título, la OPI de Fibra NEXT recabaría 15,000 mdp, o hasta 16,500 mdp con la opción de sobreasignación.

Las calificaciones de FUNO, también con grado de inversión, reflejan la posición de mercado de la compañía como la fibra más grande y diversificada del país, con “tasas de ocupación adecuadas, base de inquilinos diversificada con una proporción alta de activos libres de gravamen y flexibilidad financiera amplia”.

Las emisiones de certificados bursátiles fiduciarios propuestas, denominados FUNO 23-3L y FUNO 23-4L, tienen de fiduciario del Fideicomiso 1401 a Grupo Financiero Actinver, institución de banca múltiple.

OPI exitosa

La evaluadora internacional advirtió en su posicionamiento que el impacto de la escisión a un nuevo negocio de naves industriales sobre las calificaciones de FUNO se analizará después de la OPI de Fibra NEXT.

Las calificaciones que mantiene la Fibra hasta hoy, de hecho, anticipan “una OPI exitosa, que recaude aproximadamente entre USD850 millones y USD1,200 millones en Fibra NEXT”.

Este proceso involucra la creación de NEXT Properties, el vehículo fiduciario de inversión propiedad conjunta de Fibra NEXT y FUNO.

El siguiente paso de FUNO para administrar independientemente un nuevo negocio implicará un intercambio de deuda que transferiría parte de la deuda existente de FUNO a NEXT Properties.

FUNO y Fibra NEXT poseerán conjuntamente NEXT Properties.

Fibra NEXT controlará y consolidará NEXT Properties mientras que FUNO controlará y consolidará Fibra NEXT, “a través del control de su Consejo de Administración”.

Inicialmente, FUNO no tendrá interés económico en Fibra NEXT.

Endeudamiento a raya

Bajo la estructura corporativa actual, Fitch espera que el apalancamiento neto de FUNO se ubique por debajo de 7 veces al cierre de 2023, favorable frente al nivel alcanzado en 2022, de 7.4 veces.

En los últimos 12 meses a septiembre, el apalancamiento neto de FUNO mejoró a 6.8 veces, desde los niveles de 7.7 veces de 2022, resultado de la recuperación continua del sector de oficinas.

Otros factores que benefician a FUNO son el aumento sostenido en los niveles de ocupación y de renta de locales comerciales, además de un crecimiento de doble dígito en las rentas del portafolio industrial.

“Fitch espera que FUNO continúe aprovechando el fuerte impulso de la relocalización cercana industrial (nearshoring) en México, esto a través de adquisiciones o desarrollos nuevos de manera más gradual, al mantener el apalancamiento neto por debajo de 7 veces en el mediano plazo”, alertó la agencia.

Dadas las tensiones crecientes entre Estados Unidos y China, la calificadora internacional considera la tendencia como “una oportunidad importante de crecimiento para México, y la búsqueda de cadenas de suministro más resilientes y eficientes”.