



Publicación especializada
JUEVES
30 de noviembre del 2023
EDITOR:
Eduardo Huerta
COEDITOR:
Diego Ayala
COEDITOR GRÁFICO:
Christian Mota
termometro.economico@economista.mx
economista.mx

Síguenos en:
@termoe
@termoe

Alerta del día

INEGI
» En México, este jueves se da a conocer la tasa de desempleo a octubre, por parte del Instituto Nacional de Geografía e Informática.

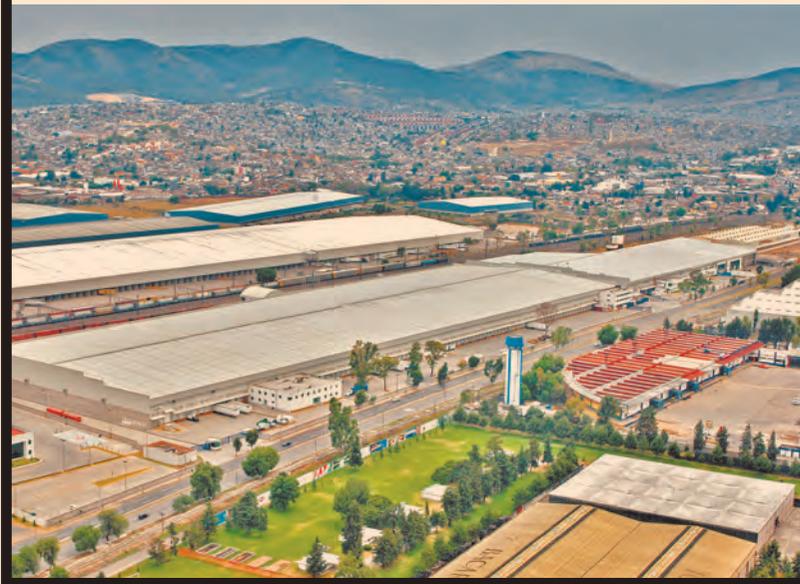
Faltaría autorización del SAT

Se frena OPI de Fibra Next; saldrá hasta nuevo aviso

• Este jueves se esperaba el debut del nuevo fideicomiso 100% de propiedades industriales en el mercado bursátil, que busca capitalizar oportunidades por *nearshoring*

Incertidumbre

Los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de Fibra Uno cayeron este miércoles en la Bolsa Mexicana de Valores casi 3 por ciento.



La Oferta Pública Inicial del fideicomiso industrial de Fibra Uno iba a ser la más grande de los últimos años. FOTO: ESPECIAL

La Oferta Pública Inicial (OPI) de Fibra Next, el que sería el más grande fideicomiso de inversión en bienes raíces industriales del mercado público mexicano, se pospuso sin que se expusiera el motivo, sin tener una posible nueva fecha para su debut en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), ello a pesar de que sus títulos fueron sobre demandados entre los inversionistas locales y extranjeros.

“Fibra Uno (Funo) está optando por no llevar a cabo la Oferta Pública Inicial de Fibra Next en estos momentos y diferirla hasta recibir la confirmación de criterio. Continúa con su compromiso de mantener informados a sus inversionistas y regresará en el corto plazo con una actualización”, dijo el fideicomiso inmobiliario en un breve comunicado.

Este jueves 30 de noviembre se esperaba el estreno de Fibra Next en la Bolsa Mexicana de Valores.

Llegaría como el fideicomiso inmobiliario número 19 listado en la BMV y con el más grande portafolio de naves y edificios industriales. No obstante, ahora es incierto cuándo saldrá a Bolsa.

En el comunicado, publicado en el centro bursátil, Funo aseguró que la inversión en Fibra Next fue atractiva porque recibió una fuerte demanda de diferentes inversionistas de distintas regiones geográficas, pero a pesar de eso no pudo consumir la OPI.

“Aún cuando pudimos haber llevado a cabo la oferta dentro del rango, Fibra Next está enfocada en salir al mercado con la más diversa base de inversionistas, incluyendo inversionistas clave de Fibra Uno, Afores, e inversionistas institucionales”, resaltó.

Según el prospecto de colocación, el fideicomiso de bienes raíces industriales pretendía vender cada certificado bursátil fiduciario (CBFI) en un rango de entre 51 y 56 pesos; sin embargo, calculó un precio intermedio de colocación de 54 pesos.

Con ello, Fibra Next obtendría capital por 15,000 millones de pesos (sin considerar la opción de sobreasignación de títulos), ya que colocaría 277.8 millones de CBFI entre el gran público inversionista.

Según una nota publicada por la agencia de noticias Bloomberg, la OPI de Fibra Next fue “retirada de último momento” debido a temas fiscales.

“Los fondos de pensiones locales no pudieron participar en el acuerdo sin los trámites fiscales finales, dijeron las personas que pidieron no ser identificadas porque la información no es pública”, se lee en la nota.

En un documento entregado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), se notificó que el nuevo fideicomiso inmobiliario entregó el certifi-

cado de libertad de gravamen correspondiente a distintas propiedades.

Entre ellas se menciona al activo Tultipark IV, “Atizapan”, “Coacalco II”, que integran el portafolio Júpiter, las cuales están ubicadas en el Estado de México.

Aunque Funo anunció tras el cierre del mercado su decisión de último momento de no sacar a Bolsa su fibra industrial, sus papeles listados en la BMV terminaron las operaciones con una caída de 2.84%, a 27.31 pesos por unidad, respecto al cierre previo.

Sin embargo, durante las negociaciones llegaron a caer hasta 3.61 por ciento.

Capitalizará *nearshoring*

La OPI de Fibra Next generó fuerte expectativa desde su anuncio porque se posicionaría como el fibra industrial que nació como respuesta a la creciente demanda de parques y naves industriales generada por el *nearshoring* o la reubicación de empresas extranjeras a México por su cercanía con Estados Unidos. Aunque también por las tendencias del mercado de logística y comercio electrónico.

También sería el fideicomiso inmobiliario más grande de América Latina, llegando con un portafolio de propiedades con 7.5 millones de metros cuadrados (m²) de área bruta rentable (ABR).

Gran parte de estas propiedades o 6.1 millones de m² integran la cartera inmobiliaria total de Fibra Uno, mientras que E-Group -firma perteneciente a la familia El-Mann y, que a su vez, crearon a Funo- aportó 1.4 millones de m².

Esta cantidad de metros cuadrados es superior a los reportados por los fibras industriales reconocidos en el mercado de valores local.

Fibra Prologis contaba con 4.1 millones de m² de ABR hasta septiembre de este 2023; Fibra Terrafina, con cerca de 4 millones de m² de ABR y Fibra Macquarie, con casi 2.9 millones de m² de espacio rentable.

Además, tendría de inicio una administración interna y antes de su debut en Bolsa dio a conocer que tiene el potencial para duplicar el tamaño de su cartera de propiedades en pocos años.

Adicionalmente, Fibra Next tiene 1.1 millones de m² de reserva de tierra, espacio suficiente para desarrollar 500,000 m² de espacio industrial.

“Fibra Next aspira a ser de 13.5 millones de metros cuadrados”, comentó en una reciente conferencia Jorge Pi-geon, vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas de Fibra Uno.

La emisora saldría a Bolsa a un año de haberse dado el último listado u OPI de un fibra inmobiliario. En diciembre de 2022 se estrenó Agrofibra, enfocada al arrendamiento de invernaderos para el sector agroalimentario mexicano.

Funo obtiene 1,500 mdp con emisión de bonos SLB

En tanto Funo anunció el retiro de la OPI de Fibra Next, celebró la emisión de bonos vinculados a la sostenibilidad (SLB) por 1,500 millones de pesos captados a través de la BMV.

El emisor informó en el aviso que los papeles se colocaron a una tasa de interés anual de 12.45 por ciento. Los recursos, informó, serán usados para refinanciar pasivos con costo.

Por ser deuda temática, Fibra Uno deberá cumplir con ciertos objetivos de desarrollo sustentable. Uno de ellos está relacionado con su propósito de aumentar el área rentable certificada a 4 millones de metros cuadrados al 2030.

La operación recibió la nota “AAA”, las más altas con grado de inversión para un emisor en México, por parte de Fitch Rating y HR Ratings.