

Prepara FUNO emisión bono verde por 600 mdd; asigna Fitch “BBB-“

Por **María Luisa Aguilar** -febrero 7, 2024

Se trata de notas verdes senior con vencimiento a un plazo de 10 años; los recursos de la oferta serán utilizados para liquidar bonos senior por el mismo valor, esto es, 600 mdd, los cuales vencen este año.

El Fideicomiso Fibra UNO (FUNO) prepara una emisión de bonos verdes senior a un plazo de 10 años por 600 millones de dólares (mdd), con el propósito de liquidar una emisión de bonos senior por el mismo monto que vencen durante 2024.

La calificadora internacional Fitch Ratings asignó a la oferta los grados “BBB-“, en “Rating Watch Evolving” (RWE), que son observaciones de calificación que indican que existe una mayor probabilidad de un cambio en los grados, y que señalan la dirección probable de dicho cambio.

El estatus de “Evolución” se utiliza si las calificaciones pueden aumentar, reducirse o afirmarse, señaló la agencia de riesgos crediticios en un comunicado fechado en Nueva York.

FUNO tiene calificaciones de incumplimiento de emisor (IDR, por sus siglas en inglés) de largo plazo en moneda extranjera y local también en “BBB-“, con un “Rating Watch is Evolving”.

La agencia dijo que el *Rating Watch Evolving* en la calificación del emisor refleja el riesgo material de transacción que enfrenta al ejecutar la escisión de sus activos industriales a través de la Oferta Pública Inicial (IPO, por sus siglas en inglés) de Fibra NEXT.

A raíz de la IPO nacerá NEXT Properties, y posteriormente se estará finalizando un canje de bonos.

“Fitch espera resolver el RWE una vez que haya visibilidad sobre el resultado de las transacciones.

“En ese momento, Fitch determinará las implicaciones exactas de la calificación mediante el análisis del nuevo perfil comercial de la compañía, su posición financiera, su estructura de gobierno y el tratamiento de los tenedores de bonos, entre otros factores”, mencionó la evaluadora.

El primer Fideicomiso de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibra) de México y el más grande por su administración de propiedades en las divisiones Comercial, Industrial, y de Oficina planeaba realizar la OPI a finales del año pasado en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), que suspendió de manera repentina.

La agencia de información especializada Bloomberg dijo en una nota del 29 de noviembre que la oferta, por unos 15,000 millones de pesos (mdp) u 879 mdd, había sido aplazada por temas fiscales.

La creación de NEXT Properties está sujeta a la creación de Fibra NEXT y la realización de la IPO. NEXT Properties será un vehículo fiduciario de inversión de propiedad conjunta de Fibra NEXT y FUNO.

La operación también prevé un canje de deuda, transfiriendo una parte de la deuda existente de FUNO a NEXT Properties, el nuevo vehículo; este intercambio ya se lanzó y sigue suscrito en exceso, dependiendo de la creación de NEXT Properties.

Nearshoring -y presión por expansión

Fitch dijo que espera que la estrategia de crecimiento de FUNO, bajo la perspectiva de seguir aprovechando el fuerte impulso proveniente del nearshoring, respalde las calificaciones asignadas.

“Fitch espera que FUNO continúe aprovechando el fuerte impulso del nearshoring industrial en México, ya sea a través de adquisiciones o nuevos desarrollos, pero de una manera más gradual, mientras mantiene el apalancamiento neto por debajo de 7.0x (veces) en el mediano plazo”, dijo.

Sin embargo, la calificadora advirtió que el apalancamiento neto puede desviarse si FUNO tiene una estrategia de crecimiento agresiva, ya que presionará su estructura de capital, mientras que cualquier estrategia de gestión de pasivos sería secundaria a sus planes expansivos, “lo que podría presionar las calificaciones”.

Entre 2017 a 2022, FUNO aumentó su portafolio de 83.3 millones de pies cuadrados a 120.7 millones de pies cuadrados, un repunte de 45%; en el mismo periodo, la deuda de la Fibra pasó de 68,000 mdp a 141,000 mdp, esto es, un crecimiento de 107%.

“Bajo la estructura corporativa actual, Fitch espera que el apalancamiento neto de FUNO sea inferior a 7,0x (veces) en 2023 desde un 7.4 (veces) al final de 2022”.

FUNO presentará sus resultados del cuarto trimestre de 2023 a finales de este mes.