

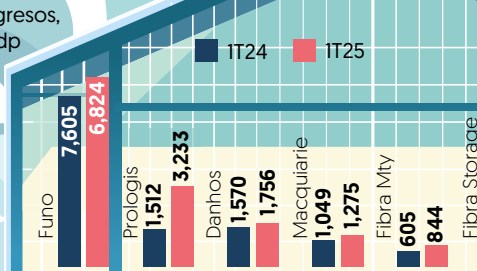
# EMPRESAS

Antzatzú Rizo Coeditora Gráfica: Ana Luisa González Diseñadora: Arantza Clavellina

## Calma

Las Fibras de naves industriales y oficinas superaron ingresos en rentas pese al nerviosismo arancelario.

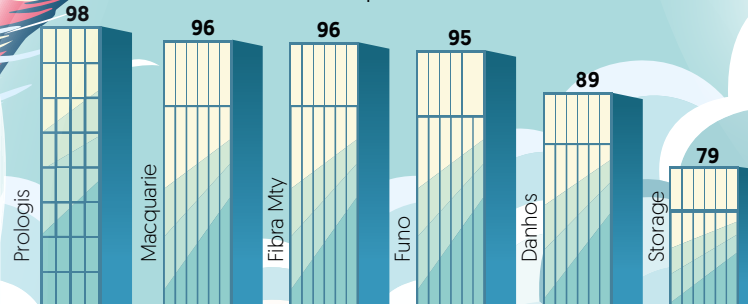
■ Ingresos, mdp



## Superan inquilinos

La ocupación de naves y oficinas se ha recuperado a niveles incluso pre pandemia para algunas fibras.

■ % Ocupación total 1T25



## Al frente

Funo se mantiene como la Fibra inmobiliaria más grande de naves, oficinas y comercios.

■ Portafolio millones de m<sup>2</sup>



Fuente: Empresas

Gráfico: Empresas

## SORTEAN CLIMA DE ARANCELES

# Ganan Fibras industriales y de oficinas 27.1% más en rentas en el 1T25

Prologis, Funo, Danhos, Macquarie y Mty lideran con estrategias para aprovechar el *nearshoring* y sumar portafolios

**Sin embargo, incertidumbre económica nubla planes de ocupaciones futuras**

FERNANDO NAVARRETE  
[fnavarrete@elfinanciero.com.mx](mailto:fnavarrete@elfinanciero.com.mx)

Durante los primeros tres meses del año, Fibra Uno, Prologis, Danhos, Macquarie, Fibra Mty y Storage aumentaron sus ganancias a 14 mil 895 millones de pesos, es decir un crecimiento del 27.1 por ciento anual.

La actividad de arrendamiento de largo plazo de inquilinos, algunas expansiones y la recuperación en los espacios de oficinas, impulsaron a las Fibras, en medio de la incertidumbre ocasionada por la guerra arancelaria desatada desde marzo por el gobierno de Estados Unidos (EU), al frente de Donald Trump.

Sin embargo, las amenazas comerciales que aún persisten con EU, así como un menor desempeño de la economía nacional y otros retos

globales, nublan el panorama para proyectos como el lanzamiento de una nueva Fibra industrial, nuevas adquisiciones e inversiones.

En promedio, estas Fibras que operan naves industriales, bodegas de almacenamiento, mini bodegas, centros logísticos y edificios de oficinas para grandes inquilinos como Walmart, Mercadolibre, Amazon y muchas empresas de manufactura, bancos, empresas tecnológicas, entretenimiento, entre otros, alcanzaron una ocupación del portafolio de hasta el 92.1 por ciento.

### MERCADOS NUBLAN A FUNO

Funo, uno de los fideicomisos más grandes de inversión de naves indus-

triales, oficinas y *malls*, logró un crecimiento en el primer trimestre del año de 11.4 por ciento en ingresos y una ocupación total de sus espacios del 95 por ciento. La empresa busca “una ventana” para echar a andar su propio vehículo inmobiliario industrial, Fibra Next, para aprovechar el *nearshoring*.

Sin embargo, la incertidumbre económica ocasionada por Trump nubló la salida a bolsa de Fibra Next, que además se ha enfrentado a varios retrasos desde hace más de dos años.

“Realmente no tenemos una visión clara de cuáles son las condiciones actuales, y ciertamente no tenemos ninguna idea de si los

*“No tenemos una visión clara de cuáles son las condiciones actuales y no tenemos idea de si los precios han cambiado”*

ANDRÉ EL-MANN CEO de Funo

precios han cambiado o cómo lo han hecho, por lo que no podemos predecir cuándo podremos salir al mercado”, dijo en conferencia André El-Mann, CEO de Funo.

Destacó que buscarán la oportunidad correcta que le dé el valor justo a los activos industriales de su portafolio para salir al mercado y confió en que se mantendrá el buen desempeño de la Fibra.

### TRUMP MUEVE EL TABLERO

Las presiones arancelarias del gobierno de EU generaron nerviosismo en el mercado inmobiliario industrial mexicano, experimentando algunas bajas en la demanda de mercados importantes y sobreoferta de inmuebles industriales. Las empresas pusieron en pausa planes de expansión, mientras nuevas inversiones seguían sin definirse.

“Persiste la incertidumbre. La postura comercial de la actual administración estadounidense ha anticipado la confianza de los inversores y ha contribuido a una disminución de la inversión extranjera directa en comparación con años anteriores”, dijo en conferencia Jorge Ávalos Carpinteyro, CEO de Fibra Mty.

Destacó que la revisión del T-MEC podría ayudar a reducir la incertidumbre para fabricantes e inversores. A pesar de estos retos, Fibra Mty tuvo un buen trimestre con un alza en ingresos del 39.5 por ciento y una ocupación total del portafolio industrial y de oficinas del 96 por ciento.

El directivo señaló que se espera una normalización entre la demanda y la oferta de espacio industrial

en los próximos meses, mientras se relaja la política arancelaria estadounidense. Por otro lado, otras Fibras como Danhos, Storage y Macquarie, también tuvieron arranques positivos en los primeros meses del año y confían en un desempeño positivo para lo que resta del 2025.

### CONSOLIDA PORTAFOLIO

Fibra Prologis logró arrancar el año con la consolidación de operaciones de Terrafina, tras la compra de la empresa a finales del año, lo que le permitirá mejorar sus operaciones financieras y buscar nuevas oportunidades de adquisiciones en mercados primarios como los de la frontera y las zonas metropolitanas, expuestos a empresas exportadoras.

Los ingresos de Prologis crecieron 133.8 por ciento para alcanzar los 3 mil 233 millones de pesos y el portafolio consolidó una ocupación de sus propiedades industriales y logísticas del 98 por ciento.

“Tenemos la intención de enajenar aproximadamente el 50 por ciento del área rentable de nuestro portafolio total de Terrafina, cuyos recursos obtenidos servirán principalmente para el pago de deuda de corto plazo, distribuciones a tenedores y adquisición de inmuebles industriales estratégicos”, dijo la empresa a inversionistas.

Prologis administra 65.5 millones de pies cuadrados de naves, es decir cerca de 6 millones de metros cuadrados de espacio industrial en ciudades como Monterrey, Tijuana, Ciudad Juárez, Guadalajara y México, altamente expuestos al comercio internacional.

*“La postura comercial de la administración estadounidense ha anticipado la confianza de los inversores”*

JORGE ÁVALOS CARPINTERO CEO de Fibra Mty