

Moody's ratifica calificación de Terrafina, a un escalón del grado de inversión

La calificadora de riesgo crediticio mantuvo en BAA3, que es el último peldaño antes de caer en nivel de especulación, a la emisora; su perspectiva es "Estable".

Moody's, una calificadora de riesgo crediticio, mantuvo con grado de inversión (Baa3) a Fibra Terrafina y considera que su perspectiva es estable, debido a su posición dentro del sector inmobiliario industrial en México, al contar con un portafolio de propiedades resiliente, **un perfil crediticio estable, así como por sus niveles de liquidez y posición de financiamiento para cumplir con sus vencimientos mínimos de deuda a corto plazo.**

La nota asignada por Moody's se mantuvo en BAA3, que es el último peldaño para conservar su grado de inversión, **ya que considera que continuará gestionando prudentemente su estructura de capital y manteniendo sus métricas de crédito.**

"La calificación senior no garantizada de Baa3 para Terrafina refleja el sólido balance general de la compañía, los flujos de efectivo estables y recurrentes de una cartera industrial de alta calidad, así como su amplio perfil de liquidez, **financiamiento y buena flexibilidad financiera para cumplir con un calendario de vencimiento de deuda manejable y a corto plazo**", expuso Moody's en su análisis.

Terrafina, un fideicomiso de inversión en bienes raíces del sector industrial, recientemente anunció un plan para invertir, en los siguientes tres años, **entre 150 y 200 millones de dólares en nuevos desarrollos, que comprenden entre 2.5 y 3.2 millones de pies cuadrados de espacio industrial.**

Para financiar parcialmente el desarrollo, **Terrafina recurrirá al efectivo que tiene disponible, así como a los fondos futuros de operaciones.**

También espera reducir su tasa de pago de dividendos al 70% del 85%, a partir del segundo trimestre de 2021.

Además, **tiene la intención de continuar su plan de reciclaje de activos**, con el que pretende reducir su exposición a mercados no estratégicos.

Moody's destacó que, en comparación con otras empresas similares, las propiedades de Terrafina sufrieron **afectaciones moderadas ante el impacto financiero causado por la pandemia de Covid-19.**

No obstante, destaca que la emisora eventualmente podría enfrentar desafíos crediticios que podrían afectarla, como es el riesgo de renovación de arrendamiento moderadamente elevado a corto plazo, con el 27% del alquiler para madurar hasta finales de 2022. **Esto se ve parcialmente mitigado por las tasas de renovación históricamente fuertes de la compañía, que han estado constantemente en el alto rango del 80 por ciento.**

Además, de los riesgos políticos internos **ante el potencial referendo presidencial que podría llevarse a cabo en México en 2022.**

Terrafina se dedica a la adquisición, arrendamiento, desarrollo y administración de instalaciones industriales y almacenes logísticos en México. **Posee 274 propiedades, que comprenden aproximadamente 39.2 millones de pies cuadrados de área bruta arrendable y aproximadamente 5.5 millones de SF de banco de tierras.**

A finales del primer trimestre de 2021, **reportó activos totales de aproximadamente 2,510 millones de dólares.**