



Fitch mantiene a Fibra Uno con ‘Perspectiva Negativa’

La calificadora dijo que el fideicomiso inmobiliario refleja presiones por su nivel de deuda, la cual ascendió a 138,819.7 millones de pesos hasta el segundo trimestre de este año.

POR VERÓNICA GONZÁLEZ



Fibra Uno tiene 11 millones de metros cuadrados de área rentable en centros comerciales, oficinas, parques y naves industriales, entre otras propiedades.

La agencia calificadora Fitch Rating mantiene a Fibra Uno con ‘Perspectiva Negativa’, aunque sus notas están calificadas con ‘AAA’ a escala nacional, la más alta escala para emisores de deuda de su tipo.

“La ‘Perspectiva Negativa’ refleja la opinión de Fitch de que la compañía aún debe cumplir con las estrategias de gestión de pasivos en los próximos 12 meses para lograr una estructura de capital sólida alineada con su calificación actual”, indicó la calificadora de valores.

Sin embargo, dijo que, en ausencia de estas iniciativas, **se estima que el apalancamiento neto del fideicomiso de inversión en bienes raíces esté presionado por encima de 6.0 veces en el corto plazo**, lo que podría derivar en una acción de calificación negativa.

Fibra Uno reportó una deuda total por 138,819.7 millones de pesos hasta el cierre del segundo trimestre de este año y su razón de apalancamiento (LTV) -la relación de deuda neta a valor de activos- se ubicó en 43.9%, de un límite de 60 por ciento.

La calificadora destacó que históricamente los niveles de LTV de la empresa se reportaba en alrededor de 35%. Sin embargo, entre el 2019 y 2021, el debilitamiento del apalancamiento neto reflejó la combinación del entorno macroeconómico más débil de México, la ejecución de la estrategia de crecimiento inorgánico mediante deuda incremental, la política de distribución a tenedores de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios

Inmobiliario en relación con su generación de flujo de efectivo y la exposición a variaciones en el tipo de cambio.

No obstante, **Fitch dijo que la calificación ‘AAA’ refleja la posición de mercado de la compañía como la Fibra más grande y diversificada de México, con tasas altas de ocupación**, una base de inquilinos diversificada y una proporción elevada de activos libres de gravámenes que brinda flexibilidad financiera amplia.

Funo tenía 11 millones de metros cuadrados de espacio rentable, distribuidos en 659 inmuebles para uso industrial, corporativo, comercial, velatorios, entre otros. **La ocupación promedió 93.2% hasta junio pasado.**

“Para 2024 el EBITDA de Fibra Uno crecerá a alrededor de 20 mil millones de pesos (en 2021 ascendió a 16 mil 500 millones). El crecimiento en EBITDA se apoyaría por el aumento en el área rentable consolidado, incremento en precios y tasas de ocupación estables”, indicó Fitch en su reporte.

Además, estima que **el área rentable crecerá a 11.2 millones de m2 para 2024 mientras se beneficia de rentas por alquiler más altas en las ciudades fronterizas y la región central de México**, por lo que alcanzará una tasa de ocupación entre 93% a 95% durante los próximos tres años.