



Fitch sube calificaciones crediticias de Fibra Mty

Ello tras haber duplicado su tamaño con la adquisición de 46 inmuebles para uso industrial, que fue financiada con emisiones de deuda, capital y efectivo disponible.

POR VERÓNICA GONZÁLEZ



Fitch considera que Fibra MTY seguirá aprovechando la demanda de empresas que se han venido a México a reubicar sus operaciones para estar más cerca del mercado de Estados Unidos.

Fitch Ratings, una calificadora de riesgo crediticio en México, subió la nota en escala nacional de largo plazo de **Fibra Mty** un escalón para mantenerla en **'AA+(mex)'** desde **'AA(mex)'** e indicó que su **perspectiva es 'Estable'**.

También **ajustó al alza las calificaciones internacionales de riesgo del Fideicomiso de inversión en bienes raíces (Fibra)** de largo plazo en monedas extranjeras a **'BBB-'** desde **'BB+'**, con lo que subió también un nivel.

“Las calificaciones consideran la estrategia de crecimiento de Fibra MTY financiada con una mezcla equilibrada entre deuda y capital (con lo cual) el perfil financiero de Fibra MTY permanecerá sólido tras la adquisición del portafolio de Zeus y su perfil de negocio se fortalecerá por una mayor escala y mejora en la diversificación de arrendatarios, propiedades y geografía”, expuso Fitch en una nota.

Mencionó que la **adquisición del portafolio de 46 inmuebles del segmento industrial por 662 millones de dólares (mdd)** fue financiada por la suscripción de capital cercana a 365 millones que la compañía inmobiliaria emitió entre febrero y abril de 2023, deuda adicional y efectivo correspondiente a la recaudación de capital en septiembre de 2022.

Con dicha adquisición, **Fibra Mty** duplicó el tamaño del portafolio de propiedades para consolidar un total de 1.64 millones de metros cuadrados (m2); esto genera mayor escala, diversificación por clientes y geografía, y aumenta considerablemente la exposición al sector industrial, equivalente al 72.3% de los ingresos totales desde el previo de 50.5 por ciento.

“Fibra MTY continuará aprovechando el impulso fuerte en el **sector industrial de México** debido a la relocalización cercana de empresas (**nearshoring**). La estrategia de la compañía incluye el crecimiento a través de adquisiciones adicionales de propiedades estabilizadas o expansiones de clientes existentes”, se destaca en el análisis de la calificadora.

Aunque el Fideicomiso de inversión en bienes raíces mantendrá su enfoque en el **sector industrial**, no descarta adquisiciones en el **segmento de oficinas** si están respaldadas por contratos de arrendamiento de largo plazo con clientes de alta calidad.

“El caso base de **Fitch considera adquisiciones de activos industriales estabilizados por 150 millones de dólares en 2024 y de 100 millones de dólares en 2025**”, se lee en la nota de la calificadora.