



Fibra Mty invertirá 460 mdd para comprar naves industriales en 2027

Fitch advierte que la desaceleración en la demanda industrial en 2025, por incertidumbre geopolítica, aranceles de Estados Unidos, y limitaciones en electricidad y terrenos, podría afectar al fideicomiso inmobiliario.

POR VERÓNICA GONZÁLEZ

La calificadora Fitch ratifica a Fibra Mty con la nota crediticia ‘BBB-’/‘AA+’ y estima un aumento del 32% en su área rentable industrial para 2027.

En los próximos tres años, Fibra Mty invertirá alrededor de 460 millones de dólares para adquirir activos inmobiliarios industriales estabilizados en México, estimó la agencia calificadora Fitch Rating.

Puntualizó que el plan de adquisiciones del fideicomiso de inversión en bienes raíces (Fibra) está respaldado por dos acuerdos vinculantes ya firmados y una tercera transacción en negociación por cerca de 200 millones de dólares.

Además de las adquisiciones, Fibra Mty contempla un plan de **expansiones de propiedades por un monto cercano a los 76 millones de dólares** para el mismo periodo.

Según proyecciones, estas inversiones combinadas **ayudarán a aumentar en un 32% el Área Bruta Rentable (ABR) industrial** para 2027, fortaleciendo aún más su portafolio.

Este crecimiento se alinea con los planes de Fibra Mty de convertirse en una fibra mayoritariamente industrial. **Desde el 2020, ha triplicado su ABR industrial**, un logro destacado por la calificadora Fitch Ratings en su análisis.

Indicó que esperan que Fibra Mty **continúe creciendo a través de** adquisiciones adicionales de propiedades industriales estabilizadas y expansiones de clientes existentes.

No obstante, la calificadora resaltó que, aunque siguen los fundamentos sólidos del mercado inmobiliario industrial se espera una desaceleración en la demanda en 2025, causada por la incertidumbre geopolítica, sumada a otros riesgos relacionados con infraestructura suficiente para el suministro de electricidad y la disponibilidad de terrenos.

Además, la **exposición de Fibra Mty al sector manufacturero es de 82% de los ingresos industriales**, con 28.6% de los ingresos totales relacionados con la industria automotriz, el segmento más expuesto a la incertidumbre ocasionada por los aranceles de Estados Unidos.

“Estos riesgos los mitiga con contratos con cumplimiento forzoso, adquisición de propiedades estabilizadas y proyectos de expansión build-to-suit”, dijo la calificadora.

Por lo anterior, **Fitch Rating ratificó la calificación de Fibra Mty en ‘BBB-’/‘AA+’** para sus Certificados Bursátiles Fiduciarios con vencimiento en 2027, una nota de grado de inversión.

Con un portafolio actual de 117 propiedades —93 de uso industrial, 18 de oficinas y seis comerciales—, el fideicomiso inmobiliario con sede en Monterrey, Nuevo León **reportó una ABR de 1.87 millones de metros cuadrados y una ocupación del 96% al cierre del año pasado**. Además de una reserva de tierra de 912 mil metros cuadrados.