



Fitch afirma “perspectiva estable” para Fibra Prologis

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces tiene un portafolio con 206 propiedades enfocadas en logística y manufactura ligera; está compuesto por 40.2 millones de metros cuadrados de área bruta rentable, con una tasa de ocupación de 96.4 por ciento

Dada su posición sólida en el mercado de bienes raíces industriales y su estrategia de crecimiento, Fitch Ratings afirmó las calificaciones de riesgo de emisor en escala nacional de largo plazo de Fibra Prologis en 'AAA (mex)' con “Perspectiva Estable”.

La firma calificadora de riesgo crediticio indicó que las calificaciones reflejan los fundamentos del segmento inmobiliario industrial de México. En su análisis incorporó las medidas de liquidez y de apalancamiento neto esperados para los años de 2021 a 2023.

“La ‘Perspectiva Estable’ refleja la expectativa de que la compañía continuará con la estrategia de crecimiento mientras estabiliza el apalancamiento neto en alrededor de 5 veces(x), alcanza una cobertura de EBITDA a intereses de alrededor de 5.2x hacia 2021 y 2023, y conserva una base importante de activos libres de gravamen de aproximadamente 2,500 millones de dólares”, indica el reporte de Fitch.

Además, expone que la perspectiva incorpora el compromiso de la compañía de mantener disponibilidad alta de líneas de crédito comprometidas como una fuente adicional de liquidez.

Fitch, además, destacó que Fibra Prologis es uno de los mayores propietarios de bienes raíces del segmento industrial en México y con una diversificación de ingresos fuerte por segmento y por inquilino.

El Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (Fibra) tiene un portafolio con 206 propiedades enfocadas en logística y manufactura ligera; está compuesto por 40.2 millones de metros cuadrados de área bruta rentable, con una tasa de ocupación de 96.4 por ciento. Estas propiedades están arrendadas a 222 inquilinos; con los 10 inquilinos principales de la fibra generaron aproximadamente 24% de la renta base anual al 30 de junio de 2021.

La calificadora detalla que el negocio de renta de propiedades en el segmento de logística de Fibra Prologis se localiza principalmente en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, mercados “altamente industrializados e impulsados por el consumo que se benefician de la proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y vías ferroviarias. Su presencia en zonas altamente pobladas ofrece beneficios por el crecimiento sostenido de la clase media”. Mientras que sus naves, parques y bodegas industriales que se localizan en las regiones de manufactura incluyen Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales que dan servicio a la industria automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados se benefician de la oferta de mano de obra calificada e infraestructura adecuada, así como de la proximidad a la frontera con Estados Unidos.