



Prologis invertirá hasta 8,000 mdp en 2023: S&P Global Ratings

La agencia calificadora estima que el fideicomiso inmobiliario industrial añadirá propiedades a su cartera con un ABA de entre 7 y 8 millones de pies cuadrados al cierre de 2024, lo que supondrá un crecimiento anual de entre 8 y 9 por ciento.

El portafolio de Fibra Prologis consta de 225 propiedades industriales ubicadas en 6 mercados clave de México.

Fibra Prologis (FIBRAPL), un Fideicomiso de inversión en bienes raíces industriales, completaría adquisiciones por un monto aproximado de entre 7,000 y 8,000 millones de pesos (mdp) en 2023, según proyecciones de la calificadora S&P Global Ratings.

Esta cifra representa una revisión a la baja, ya que antes proyectaba inversiones para la compra de activos inmobiliarios industriales por 12,700 mdp, no obstante, el resto de los recursos para este fin se completarán hasta el próximo año.

“Ello tendrá como resultado indicadores crediticios netos ligeramente más bajos en 2023, dado el mayor balance de efectivo y el menor uso de la línea de crédito revolvente comprometida del fondo este año”, expuso la agencia calificadora en un análisis.

No obstante, estima que FIBRAPL añadirá propiedades a su cartera con un Área Bruta Arrendable (ABA) de entre 7 y 8 millones de pies cuadrados (ft²) al cierre de 2024, lo que supondrá un crecimiento anual del ABA de entre 8 y 9 por ciento.

Además, los indicadores operativos se mantienen fuertes, con un crecimiento del 30% de sus alquileres netos efectivos durante el segundo trimestre de 2023 **gracias a las favorables condiciones de la industria.**

El portafolio de Fibra Prologis consta de 225 propiedades industriales ubicadas en los 6 mercados clave de México (como Tijuana, Guadalajara y Monterrey), con un ABA de 44.2 millones de ft², alrededor de 4.1 millones de metros cuadrados.

Para los últimos 12 meses finalizados el 30 de junio de 2023, la Fibra reportó ingresos por 5,600 mdp.

S&P Global expuso que aproximadamente dos tercios de la renta efectiva neta de Fibra Prologis están denominadas en dólares. Por lo anterior, un tipo de cambio más bajo y una inflación relativamente alta al cierre de 2023 podrían generar ganancias sustanciales en el resultado fiscal.

Los supuestos anteriores llevarían a que la emisora incremente su distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, listados en la Bolsa Mexicana de Valores, para el 15 de marzo de 2024, a fin de cumplir con los requerimientos regulatorios de su estatus como Fideicomiso de inversión en bienes raíces.