

Fortuna

NEGOCIOS Y FINANZAS

www.revistafortuna.com.mx

Colocará Fibra Prologis bonos en mercados internacionales por 500 mdd

Por **María Luisa Aguilar** -enero 6, 2026

Información proporcionada por el emisor a la calificadoradora internacional Fitch Ratings indica que los fondos serán utilizados principalmente para la recompra o redención de bonos que vencen en el 2029, mismos que fueron emitidos por su subsidiaria Fibra Terrafina.

Fibra Prologis, catalogado como uno de los mayores propietarios de inmuebles industriales en México, con amplia diversificación en sectores, regiones e inquilinos, realizará una emisión de bonos *senior* en los mercados internacionales de deuda por 500 millones de dólares (mdd), con vencimientos en el 2038.

La agencia de riesgos crediticios Fitch Ratings asignó el martes a la oferta el grado de inversión “BBB”. Información proporcionada por el emisor a la calificadoradora internacional indica que los fondos serán utilizados principalmente para la recompra o redención de bonos que vencen en el 2029, mismos que fueron emitidos por su subsidiaria Fibra Terrafina que empezó a consolidar en Prologis en agosto del 2024.

Los instrumentos provienen del Fideicomiso Irrevocable 1721 de Prologis administrado por el banco Actinver. La calificación asignada por Fitch a la empresa ostenta el mismo grado de inversión, de “BBB”, un peldaño por arriba de la calificación Soberana de México, de “BBB-“ con Perspectiva Estable, destacó Fitch.

La agencia mencionó que las calificaciones reflejan la posición de mercado de Prologis “como uno de los fideicomisos de inversión inmobiliaria más grandes de México, con altas tasas de ocupación, contratos de arrendamiento a mediano plazo y una base diversificada de inquilinos”.

En línea con uno de los rasgos característicos de los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (Fibras), Prologis cuenta con una alta proporción de activos libres de gravámenes y amplia flexibilidad financiera.

Al cierre del tercer trimestre del 2025, Prologis reportó un área bruta rentable (ABR, por sus siglas en inglés) consolidada de más de 87 millones de pies cuadrados (m2), lo que representó una participación de mercado estimada de cerca del 11%, de acuerdo con los datos de Fitch.

La Fibra comenzó a consolidar a Terrafina el 6 de agosto de 2024 y en noviembre del año pasado aumentó su participación al 99.8%.

Panorama

Fitch prevé que el apalancamiento neto de Prologis se mantenga en un rango de entre 4.5 a 5.0 veces entre el 2025 y el 2027, con una relación préstamo-valor (LTV, por sus siglas en inglés) neta de alrededor del 23%, calificados por la agencia de adecuados. Pronosticó además que la relación de cobertura de activos libres de gravámenes a deuda neta no garantizada de la empresa ubique en 4.5 veces.

Entre sus proyecciones, la agencia también espera que la empresa cuente con una superficie bruta arrendable (SBA, por sus siglas en inglés) consolidada total de 87 millones de pies cuadrados al finalizar el ejercicio fiscal del 2025.

Mientras que la superficie bruta arrendable de la Fibra crecería en 3.1% entre el 2025 y el 2027, la tasa de ocupación promedio ubicaría en 98%, en lo que corresponde a la cartera principal, y en 96% en lo que respecta a la cartera total.

En el horizonte de la calificación, la agencia no prevé venta de activos por parte de Prologis, en tanto que su gasto de capital (Capex) promediará el 11% de sus ventas, en el mismo periodo.