

**Rating Fitch
BBB (mx)**

www.Indexity.mx

FIBRAPL14

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2023, FIBRA Prologis consistía de 228 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México

Evento Relevante (Fuente: EMISNET BMV)
13 de diciembre de 2023

CIUDAD DE MÉXICO (13 de diciembre de 2023) - FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) uno de los fideicomisos de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles logísticos clase A en México, ha adquirido dos propiedades de Prologis localizadas en Ciudad Juárez y Reynosa por un precio de compra total de US\$120 millones, incluidos los costos de cierre. Las propiedades comprenden de 1.1 millones de pies cuadrados de espacio industrial y están rentados en dólares y en su totalidad.

En oct'23 Fitch Ratings ratificó la calificación de Prologis en BBB (mex) con perspectiva estable.

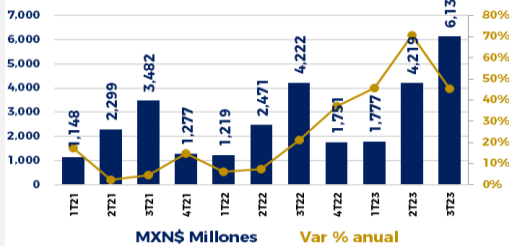
1. Rating BBB: Las calificaciones de Fibra Prologis reflejan la posición de mercado de la compañía como una de las Fibras más grandes de México. Tiene tasas de ocupación altas, una base de arrendatarios diversificada, proporción elevada de activos libres de gravámenes y flexibilidad financiera amplia.

2. Posición de Negocio Sólida: Las calificaciones consideran la posición de negocio de Fibra Prologis como uno de los mayores propietarios de inmuebles industriales en México, con una diversificación buena entre sectores y arrendatarios. La IDR de Fibra Prologis se encuentra un escalón por encima de la calificación soberana de México [BBB- Perspectiva Estable]. Fitch considera que Fibra Prologis está bien posicionada para tomar ventaja de la demanda creciente que experimenta la industria de bienes raíces mexicana.

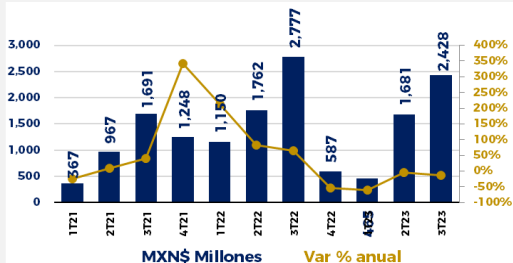
3. Expansión Impulsada por el Nearshoring: Fibra Prologis se encuentra en una etapa de expansión para aprovechar la demanda generada por el nearshoring. La Fibra planea adquirir hasta USD450 millones en nuevos activos industriales en 2023. Para financiar su plan de inversiones, la compañía emitió aproximadamente USD385 millones de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (CBFI) en mayo de 2023. La compañía también tiene acceso a USD500 millones en fondos adicionales a través de una línea de crédito revolviente sindicada. Fitch espera que para 2024 los ingresos de la fibra excedan los USD350 millones y el EBITDA supere los USD200 millones.

4. Acceso a Distintas Fuentes de Financiamientos: Fibra Nova cuenta con un historial comprobado de acceso al mercado de capitales y deuda bancaria que le brinda soporte para continuar con su plan de crecimiento. En junio de 2023, la fibra realizó una emisión de capital por MXN2,721 millones y utilizó gran parte de los recursos para disminuir su deuda. Fitch prevé que la fibra continuará con acceso a estas fuentes de financiamiento en los próximos años, en la medida que ejecute exitosamente su estrategia de desarrollo.

Ingresos Netos



Utilidad Neta



Factores de Riesgo (Fuente: Fitch)

1. Incremento en el Nivel de Apalancamiento: Fitch estima que el apalancamiento neto en términos de EBITDA de Fibra Prologis se ubique por sobre 5.5 veces (x) a medida que la compañía implemente su plan de inversiones. Sin embargo, este apalancamiento debería mantenerse por debajo de 6.0x dentro del periodo proyectado para esta calificación. Al 30 de septiembre de 2023, Fibra Prologis contaba con una caja de USD472 millones y, como resultado, la razón de deuda neta a activos (LTV; loan-to-value) fue cercana a 10%, mientras que la relación de activos libres de gravamen a deuda neta no garantizada fue de más de 14x.

2. Riesgo de Desarrollo Limitado: La estrategia de crecimiento de Fibra Prologis se lleva a cabo principalmente a través de adquisiciones de proyectos en desarrollo de Prologis, Inc. (Prologis), su accionista principal (45%). La estrategia de la compañía apunta a adquirir 80% de sus activos de Prologis y 20% de terceros. La compañía solamente adquiere propiedades de Prologis una vez que estas se encuentran 100% completas y 90% alquiladas.

3. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

La expectativa de Fitch de una razón de apalancamiento neto consistentemente por arriba de 6.0x en el largo plazo;

Pago de dividendos consistentemente superior a 100% del flujo generado por operaciones ajustado;

La expectativa de Fitch de una cobertura de EBITDA a intereses pagados de 2.0x o inferior;

Cobertura de activos no gravados a deuda quirografaria consistentemente por debajo de 3.0x.

Desempeño con la BMV

S&P/BMV INDICE DE PRECIOS Y COTIZACIONES, 1D, - 5.59%

FIBRAPL14, - 58.73%

FIBRAPL14 +58.73%

50.00%

40.00%

30.00%

20.00%

10.00%

IPC +5.59%

0.00%

-10.00%

2022

Abr

Jul

Oct

2023

Abr

Jul

Oct

2024

TradingView

Fuente: Infosel.com

Disclaimer:

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V., no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V., no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.