

Prologis lanzará OPA por FIBRA Macquarie

25 de febrero de 2026

Elaborado por: Janneth Quiroz

J. Roberto Solano

analisis@monex.com.mx

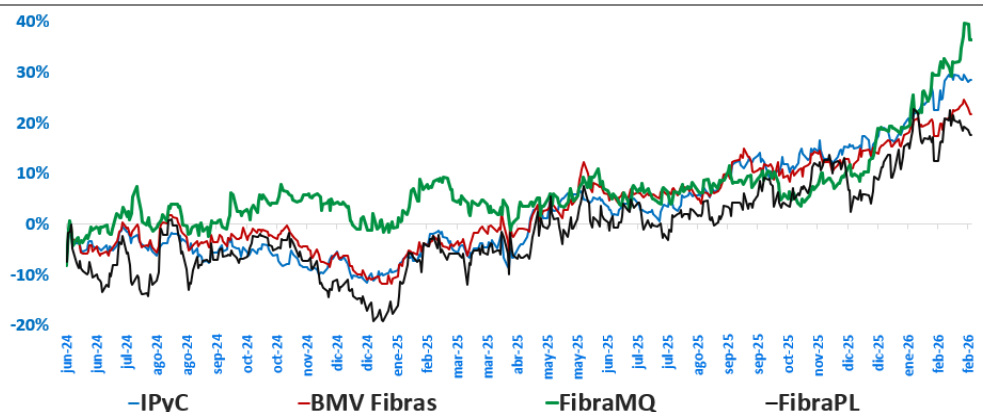
Prologis lanzará OPA por Fibra Macquarie

Prologis y Macquarie han firmado un acuerdo vinculante mediante el cual Macquarie transferirá a Prologis sus derechos y obligaciones como administrador de FIBRA Macquarie. Como parte del proceso, Prologis tiene la intención de lanzar una oferta pública de adquisición por hasta el 100% de los CBFIs de FibraMQ, una vez obtenidas las autorizaciones regulatorias correspondientes. Esta operación surge en un contexto de fuerte dinamismo en el mercado industrial mexicano impulsado por el *nearshoring* y la demanda de espacios logísticos modernos. **En el 4T25 Prologis cumplió un año reconociendo su transacción previa con Terrafina.** Se esperaría la OPA tentativamente en el 2T26.

Entre los puntos más relevantes, la oferta contempla un factor de intercambio fijo de \$0.525 CBFIs de Prologis por cada CBFI de Macquarie, o un pago en efectivo equivalente a \$40.00 pesos por certificado, con un límite total de efectivo de casi \$8,000 mdp. La propuesta representa una prima cercana al 20.0% sobre el precio promedio de los últimos 60 días. Prologis espera generar valor combinando ambos portafolios, operando a mayor escala y reduciendo costos mediante ajustes en la estructura de comisiones. La transacción está sujeta a aprobaciones regulatorias y condiciones de mercado, y tanto Prologis como Macquarie destacan que el objetivo central es crear valor sostenible para los tenedores de CBFIs.

La integración del portafolio de FIBRA Macquarie permitirá a FIBRA Prologis ampliar su escala en los principales mercados logísticos de México, en un entorno favorecido por el *nearshoring* y una demanda creciente por espacios modernos, mientras reduce costos mediante un nuevo nivel de comisión que baja de 50 a 40 puntos base para activos superiores a \$10,000 millones. La operación refuerza su convicción en los fundamentos del sector y su estrategia de creación de valor. **El portafolio actual de Prologis es de 87.4 millones de pies cuadrados, mientras que FibraMQ cuenta con 36.5 millones, de los cuales 87.0% son industriales.**

Desempeño Índice de Fibras, S&P/BMV IPyC, Fibra Prologis y Fibra MQ



Fuente: Elaboración propia con información de Bloomberg

Disclaimer

Los reportes compartidos contienen ciertas declaraciones e información actual y a futuro que se basan en información pública, obtenida de fuentes consideradas como fidedignas, sin embargo, no existe garantía, explícita o implícita, de su confiabilidad, por lo que MONEX no ofrece ninguna garantía en cuanto a su precisión o integridad.

La información que se presenta pudiera estar sujeta a eventos futuros e inciertos, los cuales podrían tener un impacto material sobre la misma.

El público que tenga acceso a estos reportes debe ser consciente de que el contenido de este NO constituye una oferta o recomendación de MONEX para comprar o vender valores o divisas, o bien para la realización de operaciones específicas. Asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor o la solvencia del emisor.

