

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 15/11/2023

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	FIBRAPL
RAZÓN SOCIAL	BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó las calificaciones de HR AAA y HR BBB+ (G) con Perspectiva Estable para Fibra Prologis. Asimismo, asignó la calificación de HR+1

EVENTO RELEVANTE

15 de noviembre de 2023

La asignación de las calificaciones de Fibra Prologis (FIBRAPL y/o el Fideicomiso) se basa en la solicitud por parte de la Fibra de retirar la calificación el 14 de noviembre, la cual fue revertida. A su vez la calificación se fundamenta en la generación constante de Flujo Libre de Efectivo (FLE) proyectada, la cual se estima que alcanzará P\$4,593 millones (m) en los últimos doce meses (UDM) al tercer trimestre del 2028 (3T28), en comparación con los P\$1,410m en 3T23 UDM. Lo anterior es resultado del crecimiento del portafolio (Área Bruta Rentable (ABR) de 61.4 million square feet (msf) al 3T28 vs. 44.2 al 3T23), así como tasas de ocupación y niveles de renta (US\$7.2 por pie cuadrado al 3T23 vs. US\$6.6 al 3T22) impulsados por el fenómeno del nearshoring. Asimismo, esperamos que el Fideicomiso continúe presentando una estructura operativa estable, lo que le permitiría alcanzar un margen de Ingreso Operativo Neto (NOI) de 87.6% al 3T28 UDM, así como un capital de trabajo que se comporte en línea con la operación. Históricamente, Fibra Prologis se benefició con el prepago de su deuda con vencimiento en 2023 durante el 4T22. A pesar de anticipar presiones en las métricas de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR por sus siglas en ingles) y DSCR con Caja para el 3T26 y 3T27 UDM debido al vencimiento de dos créditos, estimamos que el Fideicomiso no tendrá obligaciones significativas de deuda en los próximos periodos, lo que le permitiría fortalecer nuevamente sus métricas (DSCR 2.9x y DSCR con Caja 4.3x al 3T28). Por su parte, se espera un aumento en la métrica de Loan to Value (LTV) de 18.4% al 3T23 a 34.7% al 3T28, explicado por la adquisición de nueva deuda por el Fideicomiso para llevar a cabo su plan de expansión, así como hacer frente a sus requerimientos de capital.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

Contactos

Heinz Cederborg
Analista Responsable
Director de Corporativos / ABS
heinz.cedeborg@hrratings.com

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
elizabeth.martinez@hrratings.com

Martha González
Analista de Corporativos
martha.gonzalez@hrratings.com

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 15/11/2023

del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

MERCADO EXTERIOR