

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 25/07/2025

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 ratificó la calificación de HR AAA, modificando la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable, y ratificó la calificación de HR BBB+ (G) con Perspectiva Negativa para las emisiones FIBRAPL 20DV y FIBRAPL 21DV de Fibra Prologis

EVENTO RELEVANTE

25 de julio de 2025

La ratificación de las calificaciones de las emisiones de Fibra Prologis (FIBRAPL y/o el Fideicomiso) se basan en la solidez de sus métricas proyectadas, así como en su desempeño operativo actual. Estos resultados se dieron, a pesar de la consolidación de aproximadamente US\$948.2m de deuda, derivada de la adquisición de alrededor del 90.0% de los CBFIS en circulación de Terrafina en agosto de 2024, lo que incrementó el Área Bruta Rentable (ABR) del Fideicomiso en un 90.7% para cerrar en 89.5 millones de pies cuadrados (msf por sus siglas en inglés). Al cierre de 2024, las métricas de calificación se mantienen en niveles de fortaleza destacando que dos de ellos (DSCR Y DSCR con Caja) se ubican en niveles máximos conforme a las curvas de calificación. Este desempeño también se refleja en un aumento en los niveles de Ingreso Operativo Neto (NOI, por sus siglas en inglés) y EBITDA, estimados en P\$12,256 millones (m) y P\$10,941m para 2029 respectivamente, en comparación con los P\$7,153m y P\$5,486m observados en 2024. Adicionalmente, se espera una reducción paulatina del apalancamiento a lo largo del periodo analizado, con una deuda total y deuda neta proyectadas en P\$34,764m y P\$32,478m para 2029 respectivamente, en comparación con los P\$46,423m y P\$44,139m registrados en 2024. Esta mejora en la estructura de endeudamiento responde principalmente a las amortizaciones netas previstas en nuestro escenario base, las cuales promedian -P\$2,966m anuales entre 2025 a 2029. Lo anterior reflejaría una Razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE ponderada de 4.7 años (vs. 13.2 años en 2024) y un Loan to Value (LTV por sus siglas en inglés) de 20.1% (vs. 24.1% en 2024).

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

Contactos

Elizabeth Martínez
Subdirectora de Corporativos
Analista Responsable
elizabeth.martinez@hrratings.com

Alfredo Reyes
Analista
alfredo.reyes@hrratings.com

Pablo Franco
Analista Sr.
pablo.franco@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

FECHA: 25/07/2025

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 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