

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 27/06/2024

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

<b>CLAVE DE COTIZACIÓN</b>	HR
<b>RAZÓN SOCIAL</b>	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
<b>LUGAR</b>	Ciudad de México

### ASUNTO

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AA con Perspectiva Estable y de HR1 para Fibra Storage

### EVENTO RELEVANTE

27 de junio de 2024

La ratificación de las calificaciones de Fibra Storage (FIBRA o el Fideicomiso) toma en consideración los niveles de DSCR (Debt Service Coverage Ratio, por sus siglas en inglés) y DSCR con caja, los cuales se mantuvieron en línea con nuestras estimaciones a partir de un menor servicio de la deuda apoyado por un mayor cobro de ingresos por intereses. Esto resultó en una métrica DSCR de 3.3 veces (x) (vs. 2.2x en el escenario base) y de DSCR con caja de 6.4x (vs. 4.1x en nuestras proyecciones). Lo anterior permitió contrarrestar la generación de FLE de P\$280 millones (m) que se encontró 8.6% debajo de nuestros estimados. Durante los últimos doce meses (UDM) al primer trimestre de 2024 (1T24), el Fideicomiso alcanzó ingresos totales de P\$560m, comparado con P\$468m en los UDM 1T23 y vs. P\$542m en nuestro escenario base, los cuales se vieron beneficiados por el incremento en inmuebles de mini-bodegas, así como por el aumento de la tarifa promedio. Dentro de nuestras proyecciones consideramos que Fibra Storage incorporaría a su portafolio de sucursales nueve inmuebles que están en desarrollo, iniciando su operación entre 2024 y 2026, con tres aperturas por año. Esto resultaría en ingresos totales de P\$1,012m en 2028 y un EBITDA de P\$638m para el mismo periodo, apoyado por eficiencias en gastos asociadas con un mayor control de la operación tras la internalización de la administración. En términos de deuda, esperamos la amortización de la emisión STORAGE 21-2V en 2025 por un monto total de P\$329m, así como el refinanciamiento de la emisión STORAGE 21V en 2028 por un monto total de P\$1,171m, además del uso de líneas revolventes en el periodo proyectado. Lo anterior resultaría en una métrica de DSCR de 1.3x, DSCR con caja de 1.9x y años de pago de 2.5 en 2028.

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

Jesús Pineda  
Subdirector de Corporativos  
Analista Responsable  
[jesus.pineda@hrratings.com](mailto:jesus.pineda@hrratings.com)

Estephany De Los Cobos  
Analista  
[estephany.deloscobos@hrratings.com](mailto:estephany.deloscobos@hrratings.com)

Ismael Rojas  
Analista Senior  
[ismael.rojas@hrratings.com](mailto:ismael.rojas@hrratings.com)

Heinz Cederborg  
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS  
[heinz.cederborg@hrratings.com](mailto:heinz.cederborg@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

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 27/06/2024

---

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