

Calificación

Fibra PRL LP	HR AAA
Fibra PRL CP	HR+1
Perspectiva	Estable
Fibra PRL LP	HR BBB+ (G)
Perspectiva	Negativa

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

Luis Miranda, CFA
Director Ejecutivo Senior de Deuda
Corporativa / ABS
Analista Responsable
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg
Subdirector de Corporativos
heinz.cederborg@hrratings.com

Hadíe Escobar
Analista de Corporativos
hadie.escobar@hrratings.com

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

La asignación de las calificaciones de Fibra Prologis (FPRL, Prologis y/o la Empresa) se fundamentan en los sólidos márgenes NOI y EBITDA en 86.8% y 70.4% desde 2017 a 2019, y de 86.1% y 73.7% en los últimos doce meses al segundo trimestre de 2020 (UDM al 2T20), derivado de su enfoque en el sector industrial/logística. Esto le ha permitido tener una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) de 7.7% a nivel de FLE, lo cual se espera que continúe para el periodo de proyección. Asimismo, se consideró la relación que tiene la empresa con Prologis, Inc. (su principal accionista). Finalmente, tomamos en cuenta la emisión de hasta US\$375m, la cual refinanciará el 44.5% de la deuda actual de FPRL, con amortizaciones en los siguientes 8, 10 y 12 años. Lo anterior daría como resultado métricas de DSCR, DSCR con caja de 3.6x y 4.5x en promedio respectivamente.

Supuestos y Resultados ¹	UDM		Escenario Base						Escenario de Estrés		
	2T19	2T20	2017	2018	2019	2020P	2021P	2022P	2020P	2021P	2022P
Ingresos Totales	3,797	4,096	3,503	3,673	3,825	4,867	5,279	5,304	4,045	3,425	3,409
Factor de Ocupación	96.6%	95.5%	97.3%	97.4%	97.6%	95.5%	95.1%	95.2%	95.0%	95.0%	95.0%
SBA (m ²)	34,800	39,004	34,600	36,000	34,900	39,004	39,004	39,004	39,004	39,004	39,004
NOI	3,275	3,525	3,043	3,200	3,301	4,206	4,535	4,561	3,460	2,921	2,912
EBITDA	2,710	3,018	2,471	2,601	2,667	3,409	3,722	3,745	2,792	2,353	2,339
Flujo Libre de Efectivo *	2,331	1,897	2,044	2,247	2,373	3,026	3,035	3,011	2,591	2,402	2,343
Margen NOI	86.3%	86.1%	86.8%	87.1%	86.3%	86.4%	85.9%	86.0%	85.5%	85.3%	85.4%
Margen EBITDA	71.4%	73.7%	70.5%	70.8%	69.7%	70.0%	70.5%	70.6%	69.0%	68.7%	68.6%
CAPEX + Inv. en Asociadas	2,067	9,509	980	2,073	567	9,256	506	538	9,256	432	457
Distribuciones Obligatorias**	300	275	465	310	292	619	684	741	366	0	0
Distribuciones	1,512	1,586	701	1,461	1,527	1,969	2,440	2,506	1,743	1,406	1,439
Deuda Total	14,758	19,466	14,915	16,488	14,551	17,860	16,630	16,705	15,592	14,389	14,377
Deuda Neta	14,386	18,808	14,544	16,149	14,369	16,903	15,692	15,830	14,788	13,679	13,857
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	32.4%	30.8%	33.5%	34.6%	32.4%	28.6%	26.4%	26.3%	25.0%	23.0%	22.9%
Años de Pago (DN / EBITDA)	5.3	6.2	5.9	6.2	5.4	5.0	4.2	4.2	5.3	5.8	5.9
Años de Pago (DN / FLE)	6.2	9.9	7.1	7.2	6.1	5.6	5.2	5.3	5.7	5.7	5.9
DSCR	3.2x	2.8x	0.4x	3.3x	3.3x	4.1x	3.8x	3.9x	3.8x	3.6x	3.7x
DSCR con caja inicial	3.6x	3.4x	0.5x	3.8x	3.8x	4.3x	5.0x	5.1x	4.1x	4.9x	4.8x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 3T20.

NOI = Ingresos Totales + Participación en Asociadas - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros).

EBITDA = NOI - Gastos de Administración - Participación en Asociadas.

*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en Cambios - Distribuciones Obligatorias.

**Son las distribuciones obligatorias que debe realizar la FIBRA para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAS.

¹ Cifras en millones de pesos mexicanos.

Desempeño Histórico

- **Evolución y desempeño del Portafolio.** Al 2T20, el portafolio de inversión está conformado por 201 propiedades con una SBR (Superficie Bruta Arrendable) de 3.0m de ft², y una TMAC 2T14-2T20 de 4.6%. Los ingresos consolidados UDM al 2T20 crecieron 7.6%. El portafolio está enfocado en el sector industrial (manufactura y logística) en seis mercados de alto crecimiento: CDMX (41.0% de la SBA), Guadalajara (14.7% de la SBA), Monterrey (13.5% de la SBA), Reynosa (11.7% de la SBA), Tijuana (10.5% de la SBA) y Ciudad Juárez (8.6% de la SBA).
- **Ingresos dolarizados con activos diferenciados.** La moneda funcional de FPRL es el USD, ya que ~65% de sus ingresos están dolarizados. Adicionalmente, la Empresa cuenta con activos diferenciados (ubicación y características), lo que le permite cobrar una renta superior a sus competidores.
- **Crecimiento sostenido en ventas y NOI.** FPRL reportó una TMAC 2014-2019 en ventas de 25.4% y 25.8% en NOI, manteniendo un margen NOI promedio de 86.8% en los últimos tres años, aun considerando el impacto marginal que tuvo el COVID-19 en los resultados del 2T20 (donde mantuvo un factor de ocupación del 95.5%).

Expectativas para periodos futuros

- **Emisión FPRL 20DV.** Para 2020 se espera que la Empresa realice una emisión de hasta US\$375m como estrategia de refinanciamiento del 44.5% de su deuda actual con tres amortizaciones para los siguientes ocho, 10 y 12 años.
- **Crecimiento constante en NOI, EBITDA y FLE.** Estando en línea con el desempeño histórico de la Fibra, se proyectan márgenes NOI y EBITDA de 86.1% y 70.6% en promedio respectivamente para los siguientes seis años. Igualmente, se esperan niveles de FLE con una TMAC de 6.6% de 2019 a 2026.
- **Perfil de deuda.** Adicional a la emisión y como soporte para llevar a cabo el crecimiento del 3.0% de SBA en 2024 a 2026, HR Ratings espera disposiciones de deuda por US\$660m. Como resultado, se estima un LTV de 35.2% (32.4% en 2019) máximo, así como un DSCR de 3.6x en promedio, DSCR con caja de 4.5x y años de pago deuda neta FLE de 5.9 años (vs. 3.3x, 3.8x y 6.1 años respectivamente en 2019).

Factores adicionales considerados

- **Apoyo de Prologis Inc.** Dueño del 47.0% de FPRL y líder a nivel mundial en manejo de activos inmobiliarios industriales, con presencia en 19 países y una SBA de 963m de ft². Esto le da acceso a la Empresa de adquirir activos desarrollados y estabilizados por Prologis Inc., en México, además de darle acceso a financiamientos con bancos internacionales y a la red de clientes globales de Prologis Inc., entre otras.
- **Posición Cambiaria y Coberturas.** Al 2T20, el 100% de la deuda total está en USD. Es importante mencionar que el Fideicomiso mantiene una cobertura natural debido a que el 64.2% de las rentas están en USD y se espera que para el fin de año sea del 65%.
- **Línea comprometida.** La Empresa cuenta con una línea de crédito comprometida por US\$341m, la cual podría ser usada para refinanciar algún vencimiento o requerimiento de capital de corto plazo.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Deterioro en la calificación soberana.** En caso de que la calificación de México se viera impactada negativamente, la calificación global de Fibra Prologis podría bajar, dada la importancia de las operaciones nacionales y la dependencia a los indicadores macroeconómicos del país.
- **Colocación FPRL 20DV.** Si el refinanciamiento no se diera en los tiempos esperados y/o bajo otras condiciones no previstas por HR Ratings, presionando las métricas de DSCR y DSCR con caja (niveles por debajo de 2.1x y 3.8x respectivamente), la calificación podría modificarse a la baja.



A NRSRO Rating*

Credit
Rating
Agency

Fibra PL

Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB+ (G)

HR+1

Corporativos
21 de octubre de 2020

Nota Técnica

HR Ratings incorporó el cálculo del Flujo Libre de Efectivo (FLE), incorporando en el cálculo el pago de las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes. Estas distribuciones se refieren a 95.0% que debe repartir la FIBRA a partir del Resultado Fiscal Neto generado durante el periodo de cálculo. Lo anterior debido a la subordinación que por ley mantiene el pago de amortizaciones de deuda a las distribuciones hacia los Fideicomitentes. El FLE para efectos de nuestro análisis se calcula de la siguiente manera:

FLE = Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación – Distribuciones Obligatorias a los Fideicomitentes + Diferencia en Cambios + Ajustes Especiales al FLE.

El cálculo no incorpora el CAPEX de mantenimiento, debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro ya se incluye en los gastos de operación de la FIBRA.

Anexo - Escenario Base

FIBRA Prologis (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)												
	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2T19	2T20
ACTIVOS TOTALES	44,553	47,661	44,926	62,424	62,923	63,405	63,931	66,695	69,882	72,803	45,509	63,162
Activo Circulante	491	1,809	253	1,074	1,066	1,008	992	1,074	1,420	1,329	546	1,932
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	371	339	183	957	938	875	853	652	905	766	372	658
Rentas por Cobrar	44	66	57	77	86	89	93	102	112	120	64	73
Impuestos por Recuperar	0	125	0	0	0	0	0	272	353	390	0	1,063
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	74	46	10	10	11	12	12	13	15	16	56	9
Otros Activos Circulantes ¹	2	1,233	3	30	31	32	34	35	36	38	54	129
Activos no Circulantes	44,062	45,852	44,673	61,350	61,858	62,397	62,939	65,620	68,462	71,474	44,963	61,229
Propiedades de Inversión	43,932	45,727	44,622	61,312	61,818	62,356	62,896	65,575	68,415	71,425	44,917	61,192
Otros Activos No Circulantes ²	130	125	51	38	40	41	43	45	46	48	46	37
PASIVOS TOTALES	15,419	16,962	15,012	18,315	17,096	17,185	17,579	20,189	23,283	26,161	15,204	20,177
Pasivo Circulante	234	205	148	161	980	168	6,312	188	1,093	2,691	140	271
Pasivo con Costo	22	24	29	0	817	0	6,137	0	889	2,476	32	37
Proveedores	113	122	69	110	112	116	122	135	150	161	99	120
Otros Pasivos Circulantes ³	99	59	49	51	51	52	52	53	53	54	10	114
Pasivos no Circulantes	15,185	16,757	14,864	18,154	16,116	17,017	11,266	20,001	22,190	23,470	15,064	19,905
Pasivo con Costo	14,893	16,465	14,522	17,860	15,813	16,705	10,945	19,670	21,849	23,119	14,726	19,429
Otros Pasivos No Circulantes ³	292	293	342	294	303	312	321	331	341	351	337	477
CAPITAL CONTABLE	29,134	30,699	29,914	44,109	45,827	46,220	46,353	46,505	46,599	46,642	30,305	42,985
Aportaciones de los Fideicomitentes	13,747	13,952	14,125	22,364	22,364	22,364	22,364	22,364	22,364	22,364	14,125	22,364
Resultados Acumulados	13,819	13,775	13,630	20,177	19,304	20,957	21,224	21,146	21,149	21,109	15,022	21,325
Utilidad del Ejercicio	1,568	2,972	2,159	1,567	4,159	2,898	2,765	2,995	3,086	3,169	1,158	-704
Deuda Total	14,915	16,488	14,551	17,860	16,630	16,705	17,082	19,670	22,738	25,595	14,758	19,466
Deuda Neta	14,544	16,149	14,369	16,903	15,692	15,830	16,229	19,017	21,834	24,829	14,386	18,808
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	33.5%	34.6%	32.4%	28.6%	26.4%	26.3%	26.7%	29.5%	32.5%	35.2%	32.4%	30.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

1 Incluye pagos anticipados, instrumentos derivados y activos disponibles para la venta.

2 Incluye instrumentos derivados y otros activos.

3 Incluye instrumentos derivados y cuentas por pagar a partes relacionadas.

4 Incluye depósitos en garantía e instrumentos derivados.

A NRSRO Rating*

FIBRA Prologis (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
Ingresos Totales	3,503	3,673	3,825	4,867	5,279	5,304	5,549	5,987	6,448	6,942	1,931	2,202
Ingresos por Rentas	3,125	3,280	3,383	4,304	4,672	4,694	4,911	5,298	5,706	6,143	1,703	1,945
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	378	394	442	563	607	610	638	688	742	798	228	257
Gastos de Generales	1,033	1,073	1,157	1,459	1,557	1,559	1,626	1,748	1,876	2,013	614	534
Gastos de Operación	461	474	524	661	744	743	782	832	896	958	252	299
Gastos de Administración	572	599	634	797	813	817	843	916	980	1,055	362	235
UOPADA (EBITDA)	2,471	2,601	2,667	3,409	3,722	3,745	3,923	4,239	4,572	4,929	1,317	1,668
Otros ingresos y (gastos) netos	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	40
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	2,471	2,601	2,667	3,449	3,722	3,745	3,923	4,239	4,572	4,929	1,317	1,708
Otros Productos Financieros	81	7	0	164	0	0	0	0	0	0	0	164
Intereses Pagados	623	678	731	842	792	771	781	845	1,018	1,232	374	424
Otros Gastos Financieros	52	70	69	49	0	0	0	0	0	0	47	49
Ingreso Financiero Neto	-594	-741	-799	-725	-792	-771	-781	-845	-1,018	-1,232	-421	-308
Resultado Cambiario	-24	38	15	924	1,230	-75	-377	-399	-468	-528	3	-24
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	-284	1,074	276	-2,080	0	0	0	0	0	0	259	-2,080
Resultado Integral de Financiamiento	-903	371	-508	-1,882	438	-846	-1,158	-1,243	-1,486	-1,760	-159	-2,413
Utilidad Neta Consolidada	1,568	2,972	2,159	1,567	4,159	2,898	2,765	2,995	3,086	3,169	1,158	-704
Cifras UDM												
Cambio en Ventas	8.2%	4.9%	4.1%	27.3%	8.5%	0.5%	4.6%	7.9%	7.7%	7.7%	7.8%	7.9%
Factor de Ocupación	97.3%	97.4%	97.6%	95.5%	95.1%	95.2%	96.0%	96.3%	96.4%	96.5%	96.6%	95.5%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) en miles (ft ²)	34,600	36,000	34,900	39,004	39,004	39,004	39,004	40,174	41,380	42,621	34,800	39,004
NOI	3,043	3,200	3,301	4,206	4,535	4,561	4,766	5,155	5,552	5,984	3,275	3,525
Margen NOI	86.8%	87.1%	86.3%	86.4%	85.9%	86.0%	85.9%	86.1%	86.1%	86.2%	86.3%	86.1%
Margen EBITDA	70.5%	70.8%	69.7%	70.0%	70.5%	70.6%	70.7%	70.8%	70.9%	71.0%	70.7%	73.7%
Tasa Pasiva	4.4%	4.6%	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	4.6%	4.7%	4.8%	5.1%	5.0%	4.7%
Tasa Activa	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	5.1%	10.5%	10.8%	8.8%	10.9%	11.2%	11.8%	12.7%	13.4%	14.0%	2.7%	0.0%
Cobertura del Servicio de Deuda	4.0	3.8	3.7	4.1	4.7	4.9	5.0	5.0	4.5	4.0	3.5	3.9

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

1. Se refiere a ingresos por mantenimiento, estacionamiento, publicidad y otros.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomite	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
Utilidad Neta Consolidada	1,461	2,862	2,506	1,378	3,871	3,191	2,795	2,955	3,071	3,164	3,032	1,154
- Resultado Cambiario	22	-6	18	866	1,000	243	-301	-389	-449	-513	0	0
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-492	1,043	601	-2,029	0	0	0	0	0	0	1,168	-767
- Depreciación	1,441	1,499	1,579	1,890	2,151	2,168	2,187	2,227	2,320	2,421	1,549	1,632
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	490	326	307	651	720	780	909	1,117	1,200	1,256	315	289
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	465	310	292	619	684	741	864	1,061	1,140	1,194	300	275

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

A NRSRO Rating*

FIBRA Prologis (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN												
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,568	2,972	2,159	1,567	4,159	2,898	2,765	2,995	3,086	3,169	1,158	-704
Provisiones del Periodo	29	12	17	28	0	0	0	0	0	0	15	28
Partidas sin Impacto en el Efectivo	29	12	17	28	0	0	0	0	0	0	15	28
Pérdida (Reversión) por Deterioro	284	-1,074	-276	2,080	0	0	0	0	0	0	-259	2,080
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	139	205	173	0	0	0	0	0	0	0	173	0
Fluctuación Cambiaria	27	-35	-2	-1,039	-1,230	75	377	399	468	528	9	-91
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	450	-904	-105	1,041	-1,230	75	377	399	468	528	-78	1,989
Intereses Devengados	627	648	731	842	792	771	781	845	1,018	1,232	393	424
Otras Partidas de Financiamiento	-94	2	-13	-122	0	0	0	0	0	0	-23	-122
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	533	650	717	719	792	771	781	845	1,018	1,232	370	302
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	2,581	2,730	2,789	3,354	3,722	3,745	3,923	4,239	4,572	4,929	1,465	1,614
Decremento (Incremento) en Clientes	-23	-34	-8	12	-10	-2	-5	-9	-10	-9	-12	16
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	68	-101	86	49	-4	-4	-4	-276	-86	-41	67	-1,112
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	8	-68	25	1	4	7	13	15	10	-38	35
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	23	-53	-23	-261	9	10	10	10	10	11	-70	-15
Capital de trabajo	68	-180	-12	-174	-3	8	8	-262	-70	-29	-53	-1,076
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	2,648	2,550	2,855	3,181	3,719	3,752	3,931	3,977	4,502	4,900	1,412	538
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-980	-2,073	-567	-9,256	-506	-538	-540	-2,680	-2,840	-3,010	-195	-9,136
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	1,348	0	0	0	0	0	0	0	1,348	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-980	-2,073	780	-9,256	-506	-538	-540	-2,680	-2,840	-3,009	1,153	-9,136
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	1,669	477	3,635	-6,075	3,213	3,215	3,391	1,297	1,662	1,890	2,565	-8,598
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO												
Financiamientos Bancarios	7,719	4,296	1,736	2,725	0	817	0	8,326	2,600	3,217	1,355	2,725
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	8,194	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-7,239	-2,676	-3,098	-10,066	0	-817	0	-6,137	0	-889	-2,706	-1,214
Amortización de Otros Financiamientos	-705	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	-600	-662	-713	-743	-792	-771	-781	-845	-1,018	-1,232	-372	-325
Financiamiento "Ajeno"	-825	958	-2,075	110	-792	-771	-781	1,344	1,582	1,096	-1,723	1,186
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prima en Venta de Acciones	0	0	0	8,244	0	0	0	0	0	0	0	8,244
Recompra de Acciones	-3	-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	-701	-1,461	-1,527	-1,969	-2,440	-2,506	-2,632	-2,842	-2,992	-3,126	-762	-821
Financiamiento "Propio"	-704	-1,473	-1,527	6,275	-2,440	-2,506	-2,632	-2,842	-2,992	-3,126	-762	7,423
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-1,529	-515	-3,602	6,385	-3,233	-3,277	-3,413	-1,498	-1,410	-2,029	-2,485	8,609
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	139	-38	33	310	-20	-62	-22	-201	252	-139	80	11
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-139	6	-190	464	0	0	0	0	0	0	-47	464
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	371	371	339	183	957	938	875	853	652	905	339	183
Efectivo y equiv. al final del Periodo	371	339	183	957	938	875	853	652	905	766	372	658
Cifras UDM												
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,044	2,247	2,373	3,026	3,035	3,011	3,068	2,916	3,362	3,706	2,331	1,897
Amortización de Deuda	7,945	2,676	3,098	10,066	0	817	0	6,137	0	889	3,367	1,606
Revolencia automática	-3,388	-2,654	-3,098	-10,066	0	-817	0	-6,137	0	-889	-3,367	-1,606
Amortización de Deuda Final	4,557	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	600	662	713	742	792	771	781	845	1,018	1,232	727	667
Servicio de la Deuda 12m	5,157	684	713	742	792	771	781	845	1,018	1,232	727	667
DSCR	0.4	3.3	3.3	4.1	3.8	3.9	3.9	3.5	3.3	3.0	3.2	2.8
Caja Inicial Disponible	371	371	339	183	957	938	875	853	652	905	272	372
DSCR con Caja Inicial	0.5	3.8	3.8	4.3	5.0	5.1	5.0	4.5	3.9	3.7	3.6	3.4
Deuda Neta a FLE 12m	7.1	7.2	6.1	5.6	5.2	5.3	5.3	6.5	6.5	6.7	6.2	9.9
Deuda Neta a EBITDA 12m	5.9	6.2	5.4	5.0	4.2	4.2	4.1	4.5	4.8	5.0	5.3	6.2

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

Flujo Libre de Efectivo	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2T19	2T20
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	2,648	2,550	2,855	3,181	3,719	3,752	3,931	3,977	4,502	4,900	2,755	1,980
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	465	310	292	619	684	741	864	1,061	1,140	1,194	300	275
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	-139	6	-190	464	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	2,044	2,247	2,373	3,026	3,035	3,011	3,068	2,916	3,362	3,706	2,456	1,706

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.



**Credit
Rating
Agency**

Fibra PL

Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB+ (G)

HR+1

Corporativos
21 de octubre de 2020

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

FIBRA Prologis (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)

	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2T19	2T20
ACTIVOS TOTALES	44,553	47,661	44,926	62,309	62,593	62,866	63,155	65,293	67,493	69,995	45,509	63,162
Activo Circulante	491	1,809	253	959	807	621	451	615	748	1,087	546	1,932
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	371	339	183	804	709	520	345	302	370	679	372	658
Rentas por Cobrar	44	66	57	51	56	57	59	63	68	72	64	73
Impuestos por Recuperar	0	125	0	63	0	0	0	200	257	280	0	1,063
Partes Relacionadas y Otras Cuentas por Cobrar	74	46	10	10	11	12	13	13	15	16	56	9
Otros Activos Circulantes ¹	2	1,233	3	30	31	33	34	36	38	40	54	129
Activos no Circulantes	44,062	45,852	44,673	61,350	61,785	62,245	62,704	64,679	66,745	68,907	44,963	61,229
Propiedades de Inversión	43,932	45,727	44,622	61,312	61,744	62,202	62,658	64,630	66,693	68,852	44,917	61,192
Otros Activos No Circulantes ²	130	125	51	38	41	43	46	49	52	55	46	37
PASIVOS TOTALES	15,419	16,962	15,012	16,014	14,805	14,803	15,058	17,168	19,382	21,941	15,204	20,177
Pasivo Circulante	234	205	148	130	989	123	5,308	129	1,061	2,198	140	271
Pasivo con Costo	22	24	29	0	869	0	5,184	0	925	2,056	32	37
Proveedores	113	122	69	80	68	72	73	77	83	90	99	120
Otros Pasivos Circulantes ³	99	59	49	50	51	51	52	52	52	53	10	114
Pasivos no Circulantes	15,185	16,757	14,864	15,884	13,817	14,680	9,750	17,038	18,321	19,742	15,064	19,905
Pasivo con Costo	14,893	16,465	14,522	15,592	13,520	14,377	9,441	16,723	18,000	19,414	14,726	19,429
Otros Pasivos No Circulantes ³	292	293	342	291	297	303	309	315	322	328	337	477
CAPITAL CONTABLE	29,134	30,699	29,914	46,295	47,787	48,063	48,097	48,125	48,111	48,054	30,305	42,985
Aportaciones de los Fideicomitentes	13,747	13,952	14,125	22,364	22,364	22,364	22,364	22,364	22,364	22,364	14,125	22,364
Resultados Acumulados	13,819	13,775	13,630	20,404	22,525	23,984	24,209	24,166	24,173	24,137	15,022	21,325
Utilidad del Ejercicio	1,568	2,972	2,159	3,527	2,898	1,714	1,524	1,595	1,574	1,552	1,158	-704
Deuda Total	14,915	16,488	14,551	15,592	14,389	14,377	14,625	16,723	18,925	21,470	14,758	19,466
Deuda Neta	14,544	16,149	14,369	14,788	13,679	13,857	14,280	16,421	18,555	20,791	14,386	18,808
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	33.5%	34.6%	32.4%	25.0%	23.0%	22.9%	23.2%	25.6%	28.0%	30.7%	32.4%	30.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

1 Incluye pagos anticipados, instrumentos derivados y activos disponibles para la venta.

2 Incluye instrumentos derivados y otros activos.

3 Incluye instrumentos derivados y cuentas por pagar a partes relacionadas.

4 Incluye depósitos en garantía e instrumentos derivados.

A NRSRO Rating*

FIBRA Prologis (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
Ingresos Totales	3,503	3,673	3,825	4,045	3,425	3,409	3,508	3,721	3,946	4,184	1,931	2,202
Ingresos por Rentas	3,125	3,280	3,383	3,576	3,031	3,017	3,104	3,293	3,492	3,703	1,703	1,945
Ingresos por Mantenimiento y Otros Ingresos ¹	378	394	442	469	394	392	403	428	454	481	228	257
Gastos de Generales	1,033	1,073	1,157	1,253	1,072	1,071	1,094	1,157	1,223	1,293	614	534
Gastos de Operación	461	474	524	585	503	498	505	532	560	594	252	299
Gastos de Administración	572	599	634	668	569	573	589	625	663	699	362	235
UOPADA (EBITDA)	2,471	2,601	2,667	2,792	2,353	2,339	2,413	2,564	2,723	2,891	1,317	1,668
Otros ingresos y (gastos) netos	0	0	0	40	0	0	0	0	0	0	0	40
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	2,471	2,601	2,667	2,833	2,353	2,339	2,413	2,564	2,723	2,891	1,317	1,708
Otros Productos Financieros	81	7	0	164	0	0	0	0	0	0	0	164
Intereses Pagados	623	678	731	776	659	636	642	711	854	1,011	374	424
Otros Gastos Financieros	52	70	69	49	0	0	0	0	0	0	47	49
Ingreso Financiero Neto	-594	-741	-799	-661	-658	-636	-642	-712	-854	-1,011	-421	-308
Resultado Cambiario	-24	38	15	3,436	1,204	11	-248	-257	-295	-328	3	-24
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	-284	1,074	276	-2,080	0	0	0	0	0	0	259	-2,080
Resultado Integral de Financiamiento	-903	371	-508	694	545	-625	-890	-969	-1,149	-1,339	-159	-2,413
Utilidad Neta Consolidada	1,568	2,972	2,159	3,527	2,898	1,714	1,524	1,595	1,574	1,552	1,158	-704
Cifras UDM												
Cambio en Ventas	8.2%	4.9%	4.1%	5.8%	-15.3%	-0.5%	2.9%	6.1%	6.0%	6.0%	7.8%	7.9%
Factor de Ocupación	97.3%	97.4%	97.6%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	95.0%	96.6%	95.5%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) en miles (ft ²)	34,600	36,000	34,900	39,004	39,004	39,004	39,004	39,979	40,979	42,003	34,800	39,004
NOI	3,043	3,200	3,301	3,460	2,921	2,912	3,003	3,189	3,386	3,590	3,275	3,525
Margen NOI	86.8%	87.1%	86.3%	85.5%	85.3%	85.4%	85.6%	85.7%	85.8%	85.8%	86.3%	86.1%
Margen EBITDA	70.5%	70.8%	69.7%	69.0%	68.7%	68.6%	68.8%	68.9%	69.0%	69.1%	70.7%	73.7%
Tasa Pasiva	4.4%	4.6%	4.8%	4.5%	4.4%	4.4%	4.4%	4.6%	4.8%	5.0%	5.0%	4.7%
Tasa Activa	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%	-0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	5.1%	10.5%	10.8%	7.8%	6.3%	6.4%	6.7%	7.0%	7.1%	7.2%	2.7%	0.0%
Cobertura del Servicio de Deuda	4.0	3.8	3.7	3.6	3.6	3.7	3.8	3.6	3.2	2.9	3.5	3.9

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

1. Se refiere a ingresos por mantenimiento, estacionamiento, publicidad y otros.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.

Cobertura del Servicio de Deuda = Ingreso consolidado disponible para servicio de la deuda / Intereses pagados

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomite	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
Utilidad Neta Consolidada	1,461	2,862	2,506	2,180	4,079	1,993	1,570	1,592	1,584	1,575	3,032	1,154
- Resultado Cambiario	22	-6	18	1,934	2,425	301	-183	-251	-285	-319	24	-76
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-492	1,043	601	-2,029	0	0	0	0	0	0	1,168	-767
- Depreciación	1,441	1,499	1,579	1,890	2,150	2,165	2,181	2,212	2,280	2,353	1,549	1,632
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	490	326	307	385	-496	-472	-428	-369	-411	-459	292	365
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	465	310	292	366	0	0	0	0	0	0	277	347

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

A NRSRO Rating*

FIBRA Prologis (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	1S19	1S20
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN												
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,568	2,972	2,159	3,527	2,898	1,714	1,524	1,595	1,574	1,552	1,158	-704
Provisiones del Periodo	29	12	17	28	0	0	0	0	0	0	15	28
Partidas sin Impacto en el Efectivo	29	12	17	28	0	0	0	0	0	0	15	28
Pérdida (Reversión) por Deterioro	284	-1,074	-276	2,080	0	0	0	0	0	0	-259	2,080
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	139	205	173	0	0	0	0	0	0	0	173	0
Fluctuación Cambiaria	27	-35	-2	-3,551	-1,204	-11	248	257	295	328	9	-91
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	450	-904	-105	-1,470	-1,204	-12	248	257	294	328	-78	1,989
Intereses Devengados	627	648	731	776	659	636	642	711	854	1,011	393	424
Otras Partidas de Financiamiento	-94	2	-13	-122	0	0	0	0	0	0	-23	-122
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	533	650	717	653	659	636	642	711	854	1,011	370	302
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	2,581	2,730	2,789	2,738	2,353	2,339	2,413	2,564	2,723	2,891	1,465	1,614
Decremento (Incremento) en Clientes	-23	-34	-8	37	-4	-1	-2	-5	-5	-4	-12	16
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	68	-101	86	-14	58	-5	-5	-205	-63	-30	67	-1,112
Incremento (Decremento) en Proveedores	0	8	-68	-5	-11	3	1	5	6	7	-38	35
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	23	-53	-23	-264	6	6	6	7	7	7	-70	-15
Capital de trabajo	68	-180	-12	-246	49	4	0	-199	-56	-20	-53	-1,076
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	2,648	2,550	2,855	2,493	2,402	2,343	2,413	2,365	2,667	2,871	1,412	538
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN												
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-980	-2,073	-567	-9,256	-432	-457	-457	-1,971	-2,063	-2,159	-195	-9,136
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	1,348	0	0	0	0	0	0	0	1,348	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-980	-2,073	780	-9,257	-432	-457	-457	-1,972	-2,063	-2,159	1,153	-9,136
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	1,669	477	3,635	-6,765	1,970	1,886	1,957	394	604	712	2,565	-8,598
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO												
Financiamientos Bancarios	7,719	4,296	1,736	1,598	0	869	0	7,025	1,907	3,142	1,355	2,725
Financiamientos Bursátiles	0	0	0	8,194	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-7,239	-2,676	-3,098	-8,694	0	-869	0	-5,184	0	-925	-2,706	-1,214
Amortización de Otros Financiamientos	-705	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	-600	-662	-713	-677	-659	-636	-642	-711	-854	-1,011	-372	-325
Financiamiento "Ajeno"	-825	958	-2,075	420	-659	-636	-642	1,130	1,053	1,206	-1,723	1,186
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Prima en Venta de Acciones	0	0	0	8,244	0	0	0	0	0	0	0	8,244
Recompra de Acciones	-3	-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	-701	-1,461	-1,527	-1,743	-1,406	-1,439	-1,490	-1,567	-1,589	-1,610	-762	-821
Financiamiento "Propio"	-704	-1,473	-1,527	6,501	-1,406	-1,439	-1,490	-1,567	-1,589	-1,610	-762	7,423
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-1,529	-515	-3,602	6,922	-2,065	-2,075	-2,131	-437	-535	-403	-2,485	8,609
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	139	-38	33	157	-95	-189	-175	-43	69	309	80	11
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-139	6	-190	464	0	0	0	0	0	0	-47	464
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	371	371	339	183	804	709	520	345	302	370	339	183
Efectivo y equiv. al final del Periodo	371	339	183	804	709	520	345	302	370	679	372	658
Cifras UDM												
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,044	2,247	2,373	2,591	2,402	2,343	2,413	2,365	2,667	2,871	2,331	1,897
Amortización de Deuda	7,945	2,676	3,098	8,694	0	869	0	5,184	0	925	3,367	1,606
Revolencia automática	-3,388	-2,654	-3,098	-8,694	0	-869	0	-5,184	0	-925	-3,367	-1,606
Amortización de Deuda Final	4,557	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	600	662	713	678	658	636	642	712	854	1,011	727	667
Servicio de la Deuda 12m	5,157	684	713	678	658	636	642	712	854	1,011	727	667
DSCR	0.4	3.3	3.3	3.8	3.6	3.7	3.8	3.3	3.1	2.8	3.2	2.8
Caja Inicial Disponible	371	371	339	183	804	709	520	345	302	370	272	372
DSCR con Caja Inicial	0.5	3.8	3.8	4.1	4.9	4.8	4.6	3.8	3.5	3.2	3.6	3.4
Deuda Neta a FLE 12m	7.1	7.2	6.1	5.7	5.7	5.9	5.9	6.9	7.0	7.2	6.2	9.9
Deuda Neta a EBITDA 12m	5.9	6.2	5.4	5.3	5.8	5.9	5.9	6.4	6.8	7.2	5.3	6.2

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T20.

Flujo Libre de Efectivo	2017*	2018*	2019*	2020P	2021P	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2T19	2T20
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	2,648	2,550	2,855	2,493	2,402	2,343	2,413	2,365	2,667	2,871	2,755	1,980
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	465	310	292	366	0	0	0	0	0	0	277	347
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	-139	6	-190	464	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	2,044	2,247	2,373	2,591	2,402	2,343	2,413	2,365	2,667	2,871	2,478	1,633

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

Glosario

FIBRA: Fideicomiso que se dedica a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines.

SBA: Superficie Bruta Arrendable

LTV: Proporción de la Deuda Total a Propiedades de Inversión (Deuda Total / Activo Total).

Ingreso Operativo Neto (NOI): Es el resultado operativo del portafolio de propiedades y el desglose del cálculo es el siguiente: Ingresos Totales – Gastos de Operación (Gastos Operativos, Mantenimiento, Publicidad y Otros, Comisión por Servicios de Representación, Impuesto Predial y Seguros).

Margen NOI: NOI / Ingresos Totales.

EBITDA: Incluye los gastos de administración de la FIBRA.

Depreciación Fiscal. 70.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 3.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente el 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valor del terreno.

Resultado Fiscal Neto (RFN): Resultado Fiscal – Revaluación de Propiedades de Inversión – Fluctuación Cambiaria – Gastos por Depreciación de las Propiedades en Inversión + Contraprestación Única + Otros Ingresos y Gastos Neto.

DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda: Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Capital).

Factor de Ocupación: (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

FLE: Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación – Distribuciones Obligatorias a los Fideicomitentes + Diferencia en Cambios + Ajustes Especiales al FLE.

El cálculo no incorpora el CAPEX de mantenimiento, debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro ya se incluye en los gastos de operación de la FIBRA.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB+ (G)
HR+1

Corporativos
21 de octubre de 2020

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

José Luis Cano + 52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB+ (G)
HR+1

Corporativos
21 de octubre de 2020

A NRSRO Rating*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, mayo de 2014.

Criterios Generales Metodológicos, marzo de 2019.

Nota Técnica relativa a la calificación de Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA), noviembre de 2019.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	4T14 – 2T20.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

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, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

Hoja 12 de 12

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.

Twitter: @HRRATINGS