

Calificación

FPROLOGIS LP	HR AAA
FPROLOGIS CP	HR+1
FIBRAPL 20 DV	HR AAA
FIBRAPL 21 DV	HR AAA

Perspectiva Estable

FPROLOGIS LP (G)	HR BBB+ (G)
FIBRAPL 20 DV (G)	HR BBB+ (G)
FIBRAPL 21 DV (G)	HR BBB+ (G)

Perspectiva Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

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

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

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

HR Ratings asignó las calificaciones de HR AAA y HR BBB+ (G) con Perspectiva Estable para Fibra Prologis y sus emisiones de FIBRAPL 20DV y FIBRAPL 21DV. Asimismo, asignó la calificación de HR+1

La asignación de las calificaciones de Fibra Prologis (FIBRAPL y/o el Fideicomiso) y sus emisiones 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.

Fibra Prologis: Supuestos UDM en P\$ Millones (m) y Métricas de Calificación UDM														
	Reportado		Escenario Base					Escenario Estrés					Promedio Pond.	
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P	Base	Estrés
Ingresos	5,407	5,552	6,311	6,847	7,362	7,949	8,574	5,825	6,064	6,267	6,542	6,840	7,033	6,140
NOI	4,718	4,775	5,456	5,936	6,406	6,939	7,509	4,821	4,975	5,140	5,366	5,610	6,109	5,051
Margen NOI	87.2%	86.0%	86.5%	86.7%	87.0%	87.3%	87.6%	82.8%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	86.8%	82.3%
EBITDA	3,444	3,314	4,437	5,017	5,447	5,911	6,402	3,624	3,820	3,946	4,118	4,306	5,121	3,852
Margen EBITDA	63.7%	59.7%	70.3%	73.3%	74.0%	74.4%	74.7%	62.2%	63.0%	63.0%	62.9%	63.0%	72.7%	62.7%
Flujo Libre de Efectivo	631	1,410	2,951	3,306	3,879	4,236	4,593	1,091	2,673	2,797	2,923	3,224	3,512	2,241
Deuda Total	23,353	16,252	21,943	27,038	32,774	36,520	41,618	19,103	23,699	28,361	32,958	37,804	28,723	25,274
Deuda Neta	22,681	7,942	19,124	24,526	29,464	34,344	39,261	18,447	23,233	27,600	31,928	36,259	26,005	24,539
Servicio de la Deuda	844	694	904	1,088	1,257	1,394	1,585	770	917	1,054	1,220	1,404	1,134	968
DSCR	0.7x	2.0x	3.3x	3.0x	3.1x	3.0x	2.9x	1.4x	2.9x	2.7x	2.4x	2.3x	3.1x	2.3x
DSCR con Caja	1.1x	3.0x	12.5x	5.6x	5.1x	5.4x	4.3x	12.2x	3.6x	3.1x	3.0x	3.0x	7.7x	6.3x
Años de Pago	36.0	5.6	6.5	7.4	7.6	8.1	8.5	16.9	8.7	9.9	10.9	11.2	7.3	12.1
LTV	29.8%	18.4%	23.2%	26.8%	30.3%	32.2%	34.7%	20.7%	24.1%	27.3%	30.0%	32.6%	27.5%	24.9%

Fuente: Proyecciones de HR Rating basadas en los resultados reportados por la Fibra. Consulte el Glosario al final del reporte para información sobre la metodología.

*Las variaciones de los márgenes NOI y EBITDA se expresan en puntos porcentuales. Los promedios ponderados son las sumas de las variables relevantes durante el periodo de proyección ponderadas por el valor relativo de cada año de proyección en dicho periodo. Estrés vs. Base compara los promedios ponderados de cada escenario.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Aumento en Ingresos.** Fibra Prologis alcanzó un total de ingresos de P\$5,552m al 3T23 (+2.7% vs. P\$5,407m al 3T22 y -7.0% vs. P\$5,968m del escenario base). El crecimiento en pesos se ve afectado por el tipo de cambio, el cual promedió P\$18.1 por dólar durante el periodo (vs. P\$20.4 al 3T22 y P\$20.6 del escenario base). No obstante, en dólares, la Empresa presentó un crecimiento de 14.1% como resultado de un crecimiento en ABR (44.2 msf al 3T23), un factor de ocupación elevada (98.4%) y un crecimiento en tarifa promedio por metro cuadrado (US\$6.6\$ al 3T23).

- **Mejora de Margen EBITDA Ajustado.** A pesar de que FIBRAPL reportó una disminución en margen NOI, como resultado de un mayor crecimiento en gastos relacionados principalmente con seguros, el margen EBITDA ajustado, que no toma en cuenta las cuotas por incentivo, presentó un aumento, explicado por un mayor control de gastos administrativos. Por lo tanto, el Fideicomiso registró un margen EBITDA ajustado de 78.2% al 3T23 (vs. 75.2% al 3T22 y vs. 73.5% del escenario base).
- **Prepagos de Deuda.** Durante el 4T22, el Fideicomiso realizó el prepagado de dos pagarés contratados con BBVA y Scotiabank por un total de US\$100m en conjunto, así como por US\$130m de la línea revolviente con Citibank con fecha de vencimiento original en 2026. Al 3T23, el Fideicomiso presentó niveles de deuda neta de P\$7,942m (vs. P\$22,681m al 3T22 y P\$18,147m del escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento del Portafolio.** Proyectamos que el Fideicomiso continúe buscando oportunidades de expansión, en línea con el crecimiento de la industria y la escasez de oferta de espacios. Por lo tanto, esperamos que el ABR de FIBRAPL alcance niveles de 61.4 msf al 3T28 (vs. 44.2 al 3T23), así como tarifas que crezcan de manera proporcional con la inflación (US\$7.2 al 3T28 vs. US\$6.6 al 3T23).
- **Vencimientos de Deuda en 2026.** Durante el 2026, esperamos que FIBRAPL realice el pago correspondiente a dos créditos por US\$100m y US\$60m, respectivamente. De igual forma, proyectamos la disposición de deuda adicional para hacer frente a sus planes de expansión, así como requerimientos de efectivo por US\$1,330m para el periodo del 3T23-2T28. Esperamos que esta deuda mantenga condiciones de tasa anual fija de interés de 4.01%, un plazo de vencimiento de cinco años y pagos *bullet*.
- **Aumento Sostenido de FLE.** En un escenario base esperaríamos que FIBRAPL genere un EBITDA de P\$6,402m al 3T28 (vs. P\$3,314m al 3T22), como consecuencia de una estructura estable de gastos. Asimismo, esperamos un comportamiento de capital de trabajo en línea con la operación, reflejado en un FLE de P\$4,593m UDM al 3T28 (vs. P\$1,410m al 3T23).

Factores Adicionales considerados

- **Apoyo de Prologis.** Prologis es dueño del 45% de Fibra Prologis y líder global en el manejo de activos inmobiliarios industriales; cuenta con presencia en 19 países y un ABR de mil millones de pies cuadrados. Esto le da acceso al portafolio de activos en ubicaciones estratégicas, a financiamiento con bancos internacionales y la red de clientes globales, por lo que se le otorga un ajuste positivo a la calificación.
- **Factores ESG.** HR Ratings asignó la etiqueta Superior con relación al Factor Ambiental, Social y de Gobernanza, debido al desempeño mostrado por Fibra Prologis al 3T23. Entre los índices a los que fue incluido y reconocimientos en 2022 se encuentran *S&P/BMV Total Mexico ESG Index*, *Dow Jones Sustainability Index (MILA Pacific)*, y *2022 Industrial Regional Sector Leader* por tercer año consecutivo.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Presión en el Servicio de Deuda en el Corto Plazo.** En un escenario en el que el Fideicomiso, tenga que recurrir a deuda adicional y esto refleje una presión del servicio de la deuda en el corto plazo, y las métricas de DSCR y DSCR con caja presenten un promedio 3T24-3T28 UDM de 1.9x y 3.8x respectivamente, la calificación podría verse afectada negativamente.

Descripción de la Empresa

El Fideicomiso F/1721 (Fibra Prologis, FIBRAPL y/o el Fideicomiso) se constituyó el 13 de agosto de 2013 como un fideicomiso de inversión en bienes raíces, en un acuerdo celebrado entre Prologis Property México, S.A de C.V (y/o el Fideicomitente), Banco INVEX, S.A, Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (y/o el Fiduciario), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.V, Monex Grupo Financiero (Monex CB y/o el Representante Común).

El 14 de diciembre del 2017, FIBRAPL completó la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple aprobado por el Comité Técnico en septiembre 2017. FIBRAPL es un fideicomiso de bienes raíces que tiene como objetivo la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México para arrendamiento a terceros bajo arrendamiento de largo plazo.

Al cierre del 3T23, el Fideicomiso cuenta con un portafolio de 228 propiedades con un área bruta rentable (ABR) de 44.2 millones de pies cuadrados (msf, por sus iniciales en inglés) enfocado principalmente a la industria manufacturera y logística. Aproximadamente el 66.5% de la renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey), mientras que el 33.5% restante lo hacen en mercados de manufactura regionales (Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa). Los mercados globales se caracterizan por ser altamente industrializados y orientados al consumo, por su parte, los mercados regionales son centros industriales especializados en el sector automotriz, electrónico, médico, entre otros que se benefician por su mano de obra calificada, así como su proximidad con la frontera de Estados Unidos.

Eventos Relevantes

Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs)

El 11 de octubre de 2022 FIBRAPL realizó la emisión y liquidación de 152,985,834 CBFIs a un precio de P\$52.0 por CBFI, por un total bruto de P\$7,955m (aproximadamente US\$396m). El uso de los ingresos ayudó a fortalecer el balance de la Empresa a través del prepagó de deuda por US\$230m.

Posteriormente, el 5 de mayo de 2023, el Fideicomiso llevó a cabo otra colocación de 105,000,000 CBFIs a un precio de P\$59.0 (equivalente a US\$3.29, al tipo de cambio de P\$17.9575 por cada US\$1.00) por CBFI. La oferta consistió en una oferta pública de CBFIs en México y una oferta concurrente internacional de CBFIs a inversionistas institucionales calificados. Los ingresos esta oferta de derechos fueron de P\$6,195m menos los costos de emisión.

Asimismo, el 11 de mayo de 2023, el Fideicomiso anunció que en relación con la Oferta Global de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios llevada a cabo el pasado 5 de mayo de 2023, los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta ejercieron la opción de sobreasignación por un total de 12,049,735 CBFIs a un precio igual al de la Oferta Global, es decir P\$59.0 por CBFI, de los cuales 4,217,407 CBFIs corresponden a la oferta pública en México y 7,832,328 CBFIs corresponden a la oferta internacional de

CBFIs realizada de manera simultánea con la oferta en México. Los ingresos por esta oferta de derechos fueron de P\$710m menos los costos de emisión.

En virtud de lo anterior, la Oferta Global final fue de 117,049,735 CBFIs, de los cuales 41,320,946 CBFIs corresponden a la Oferta en México y 75,728,789 CBFIs corresponden a la Oferta Internacional. Los ingresos de la oferta total de derechos fueron de P\$6,904m menos los costos de emisión, en su momento el Fideicomiso anunció que los recursos utilizarían para fondear la adquisición por parte de Prologis de un portafolio de inmuebles por un monto aproximado de US\$86m y el remanente del capital obtenido se usará para fines corporativos generales, incluyendo potenciales adquisiciones futuras y el repago de deuda existente.

Adquisición de Propiedades

El 30 de noviembre de 2022 (4T22), FIBRAPL adquirió un par de propiedades de terceros localizadas en Tijuana, Baja California. Las propiedades representaron una inversión total de US\$56.5m incluidos los costos de cierre y comprenden 535,861 pies cuadrados de espacio industrial. Dichas adquisiciones fueron financiadas a través de los recursos que se obtuvieron en la emisión de capital del 11 de octubre del 2022 por P\$7,955m.

El 19 de junio de 2023 FIBRAPL adquirió tres propiedades de Prologis localizadas en Ciudad Juárez, Monterrey y Tijuana por un precio de compra total de US\$74.9m, incluidos los costos de cierre. Las propiedades comprenden de 651,258 pies cuadrados de espacio industrial y están rentados en dólares y en su totalidad. Dichas adquisiciones fueron financiadas a través de los recursos que se obtuvieron en la emisión de capital en mayo del 2023 por P\$6,904m.

El 16 de octubre de 2023 el Fideicomiso adquirió dos propiedades de Prologis localizadas en Ciudad Juárez y Monterrey por un precio de compra total de US\$106m, incluidos los costos de cierre. Las propiedades comprenden de 1,118,649 pies cuadrados de espacio industrial y están rentados en dólares en su totalidad. Los clientes operan en los sectores de manufactura y logística. Dichas adquisiciones fueron financiadas a través de los recursos que se obtuvieron en la emisión de capital en mayo del 2023 por P\$6,904m.

Cambios en el Comité Técnico

A continuación, se enlistan los cambios que han ocurrido en el Comité Técnico de Fibra Prologis:

- El 1 de marzo de 2023, Daniel Stephen Letter fue nombrado nuevo miembro propietario no independiente del Comité Técnico, quien fungía como Presidente de Prologis y es responsable de las operaciones e inversiones de la Empresa.
- El 31 de julio de 2023, FIBRAPL anunció que Gimena Peña Malcampo, dejará su cargo como miembro independiente del Comité Técnico.
- El 12 de septiembre de 2023, Gonzalo Portilla fue nombrado nuevo miembro independiente del Comité Técnico de manera inmediata. Actualmente es el Director General de CBRE Loan Servicing Mexico y cuenta con más de 17 años de experiencia en el sector inmobiliario.

- El 23 de octubre de 2023, Katia Eschenbach, quien cuenta con una amplia experiencia en el sector energético, fue nombrada nuevo miembro independiente del Comité Técnico, y Armando Fregoso, quien actualmente se desempeña como *country manager* de Prologis en Brasil, fue designado como nuevo miembro no independiente del Comité Técnico, ambos de manera inmediata.

Reestructuración de Línea de Crédito Sustentable

El 27 de abril del 2023, FIBRA Prologis modificó y reestructuró su línea de crédito revolvente no garantizada y ligada a la sostenibilidad por US\$400m con un sindicato de nueve bancos. A pesar de que el monto de la nueva línea de crédito permaneció en US\$400m, FIBRAPL tiene la opción de aumentar la línea de crédito hasta 500 millones de dólares, sujeto a la aprobación del prestamista.

El vencimiento de la nueva línea de crédito está programado para el 27 de abril de 2026, con la opción de dos extensiones de un año cada una, sujeto a una comisión de extensión. Esta nueva línea devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 133 puntos base. Ésta puede ser ajustada +/- dos puntos base sujeto al cumplimiento de ciertos indicadores. Por su parte, el crédito anterior no contaba con opción de aumentar la línea en US\$100m y devengaba intereses sobre la tasa LIBOR más 199 puntos base denominada en dólares estadounidenses. Originalmente, tenía una fecha de vencimiento establecida para el 14 de abril de 2024 y contaba con dos opciones separadas de prórroga de un año que podían extenderse a opción del prestatario y con la aprobación del prestamista.

Venta de Activos en Mercados No Estratégicos

El 29 de junio de 2023, FIBRAPL llevó a cabo la finalización de cinco transacciones en línea con su programa de reciclaje de activos. Estas propiedades están ubicadas en mercados no estratégicos para la Empresa, tales como Hermosillo, Nuevo Laredo y Matamoros, que representan 713,839 pies cuadrados y fueron vendidas por un total de US\$27.9m.

A través del programa de reciclaje de activos, el Fideicomiso pudo enajenar activos ubicados en mercados secundarios por recursos que se planean asignar a nuevas oportunidades que estén en línea con la estrategia de crecimiento.

Cambios en el Equipo Directivo

El 20 de julio de 2023, FIBRAPL anunció que Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property México, asumirá un nuevo cargo como asesor a partir del 1 de enero de 2024. Estos cambios son parte del proceso continuo de sucesión de Prologis, patrocinador de Fibra Prologis. Es importante mencionar que Luis Gutiérrez seguirá siendo presidente del Comité Técnico de FIBRAPL.

Por lo tanto, Héctor Ibarzábal, Managing Director y Director Ejecutivo de Operaciones de Prologis Property México, asumirá el puesto de director general de Prologis Property México. Héctor Ibarzábal cuenta con más de 30 años de experiencia, ya que se ha desempeñado como Managing Director de Prologis Property México desde 2011 y como

Director Ejecutivo de Operaciones desde la oferta pública inicial de FIBRA Prologis en 2014. En estas funciones, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México.

Resultado Observado vs. Proyectado

A continuación, se presentan las principales métricas que se consideraron en la última revisión de FIBRAPL, en donde se comparan los resultados observados UDM al 3T23 con las proyecciones realizadas por HR Ratings en la última acción de calificación del 15 de noviembre del 2022.

Figura 1. Comparativo: Observado vs. Proyectado

Concepto	UDM al		Var. a/a (%)	Proyectado*			
	3T22	3T23		Escenario Base	Escenario Estrés	Obs. vs. Base	Obs. vs. Estrés
Ingresos Totales	5,407	5,552	2.7%	5,968	5,224	-7.0%	6.3%
NOI	4,718	4,775	1.2%	5,181	4,084	-7.8%	16.9%
EBITDA	3,444	3,314	-3.8%	4,384	3,177	-24.4%	4.3%
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	631	1,419	125.0%	3,696	2,908	-61.6%	-51.2%
Margen EBITDA	63.7%	59.7%	-400pbs	73.5%	60.8%	-1377pbs	-114pbs
Margen NOI	87.2%	86.0%	-125pbs	86.8%	78.2%	-80pbs	781pbs
Caja Inicial	672	8,309	1136.1%	970	66	756.5%	12535.8%
Servicio de Deuda	844	694	-17.8%	815	809	-14.9%	-14.2%
Deuda Total	23,353	16,252	-30.4%	19,117	18,470	-15.0%	-12.0%
Deuda Neta (DN)	22,681	7,942	-65.0%	18,147	18,404	-56.2%	-56.8%
DSCR	0.7x	2.0x	n.a.	4.5x	3.6x	n.a.	n.a.
DSCR con Caja	1.1x	3.0x	n.a.	5.4x	4.4x	n.a.	n.a.
Años de Pago (DN/FLE)	1.1x	3.0x	n.a.	6.9x	6.3x	n.a.	n.a.
Loan to Value (LTV)	29.8%	18.4%	n.a.	23.0%	22.5%	n.a.	n.a.

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* Proyecciones correspondientes al reporte de FibraPL publicado el 15 de noviembre de 2022.

Durante los UDM al 3T23, FIBRAPL alcanzó ingresos por P\$5,552m, -7.0% vs. P\$5,968m en el escenario base. La disminución con respecto a nuestra proyección en el escenario base se explica principalmente por la diferencia entre la estimación del tipo de cambio promedio que se esperaba al 3T23 UDM de P\$20.6 por dólar, a la que se observó en el mismo periodo de P\$18.1 por dólar. Es importante mencionar que al 3T23, el 66.9% de la renta se encontraba denominada en dólares.

Sin embargo, con respecto a la tarifa de renta anual por pie cuadrado, ésta fue mayor a lo esperado en el escenario base, al registrar un nivel de US\$6.6 por pie cuadrado al 3T23 vs. US\$6.1 en el escenario base. El factor de ocupación cerró en 98.4% (+10pbs vs. 98.3% en el escenario base) debido a la demanda de espacio logístico por el crecimiento del comercio electrónico y al impulso del *nearshoring* en la industria manufacturera, aunado a una disminución en la oferta de espacio logístico en Ciudad de México. Relacionado en el ABR, se presentaron niveles promedio de 43.8 msf durante UDM al 3T23 (-0.9% vs. 44.2 mf del escenario base) explicado por las disposiciones de 5 propiedades realizadas durante el periodo, por un total de 0.7 msf.

Por su parte, los niveles de NOI UDM al 3T23, se alcanzaron cifras de P\$4,775m (-7.8% vs. P\$5,181m en el escenario base). Lo anterior como consecuencia de la disminución en los ingresos totales en comparación con nuestras proyecciones, a pesar de que los gastos operativos cerraron en P\$777m (-1.4% vs. P\$788m en el escenario base). Por lo anterior, se alcanzó un margen NOI de 86.0% (-80 pbs vs. 86.8% en el escenario base). En términos de EBITDA, el Fideicomiso registró niveles (P\$3,314m) -24.4% por debajo

de lo esperado en el escenario base (P\$4,384m) explicado por el pago de cuota por incentivos por P\$1,028m al 2T23, el cual no se contemplaba en los escenarios debido a que HR Ratings no realiza proyecciones de este rubro, ya que depende del rendimiento del CFBI.

Respecto a los niveles de FLE, durante los UDM se reportaron P\$1,419m (-61.6% vs. P\$3,696m en el escenario base y -51.2% vs. P\$2,908m del escenario de estrés). Esto como consecuencia de una mayor generación de Resultado Fiscal Neto, que resultó en mayores distribuciones obligatorias (P\$3,040m 2022 vs. P\$0m contemplados en el escenario base). Esto a pesar de presentar menores presiones de capital de trabajo e incluso reportar un capital positivo de P\$4m (vs. -P\$134m esperado en el escenario base).

La deuda total al 3T23 se ubicó en P\$16,252m (-15.0% vs. P\$19,117m en el escenario base) y la deuda neta fue de P\$7,942m (-56.2% vs. P\$18,147m del escenario base). La diferencia en deuda total con respecto al escenario base es explicada en su mayoría por la fuerte apreciación del peso frente al dólar durante el periodo analizado, la cual no se consideraba en los escenarios de HR Ratings. Vale la pena destacar que el prepago de su deuda por US\$230m al 4T22 que se llevó a cabo con recursos obtenidos a través de emisiones de CBFIs, sí se contemplaba en los escenarios. Por otro lado, la variación en la deuda neta también puede ser atribuida, en parte, a la apreciación del tipo de cambio. Adicionalmente, se ve impactado por los niveles de liquidez, los cuales cerraron en P\$8,309m al 3T23 (vs. P\$970m esperados en el escenario base), como resultado de las emisiones de capital llevadas a cabo al 3T23 UDM por un total de P\$14,859m.

Análisis de Resultados

Evolución del Portafolio

El portafolio al 3T23 está compuesto de 228 propiedades, misma cifra reportada al 3T22. Dichas propiedades, de logística y manufactura, se encuentran localizadas en seis diferentes ciudades de México, con lo cual se reportó un ABR total de 44.2 msf (+1.8% a/a vs. 43.4 msf al 3T22 y -1.3% vs. 44.8 msf del escenario base) y un factor de ocupación promedio de 98.4% (-10 pbs vs. 98.5% al 3T22 y -10 pbs vs. 98.5% del escenario base). Dentro de las 228 propiedades, una se clasifica como adquisiciones de valor adicional ¹(VAA, por sus siglas en inglés) y suma un ABR de .04 msf. Esta propiedad no se incluye dentro del portafolio de operación y se encuentran en proceso de mejoras operativas. De esta manera, el portafolio operativo al 3T23 comprende 227 propiedades (vs. 225 al 3T22), los cuales suman un total de 44.1 msf (+2.1% a/a vs. 43.2 msf al 3T22).

¹ Existen dos maneras de que una propiedad VAA se incorpore al portafolio operativo, en primer lugar es que alcance una tasa de ocupación del 90% o, en caso de que no suceda, que se cumpla un año de haberla adquirido, aunque no esté ocupado.

Figura 2. Evolución del portafolio operativo al 3T23

Mercado	3T22				3T23				Variación			
	Prop.	ABR*	ABR Ocup.	FO**	Prop.	ABR	ABR Ocup.	FO	Prop.	ABR	ABR Ocup.	FO
Consumo												
Ciudad de México	66	16.9	16.5	97.8%	68	17.1	16.6	97.0%	2	1.3%	0.5%	-80 pbs
Guadalajara	26	5.9	5.9	99.3%	26	5.9	5.8	99.2%	0	-0.3%	-0.4%	-10 pbs
Monterrey	26	5.8	5.7	98.5%	27	6.2	6.2	99.5%	1	7.0%	8.1%	100 pbs
Total Consumo	118	28.6	28.1	98.3%	121	29.2	28.6	98.0%	3	2.1%	1.8%	-28 pbs
Manufactura												
Reynosa	31	5.0	5.0	99.8%	29	4.6	4.6	99.8%	-2	-7.7%	-7.7%	0 pbs
Tijuana	45	5.8	5.8	100.0%	48	6.6	6.6	100.0%	3	14.6%	14.6%	0 pbs
Juárez	31	3.9	3.8	96.7%	29	3.8	3.7	97.5%	-2	-2.3%	-1.5%	80 pbs
Total Manufactura	107	14.6	14.5	99.1%	106	15.0	14.9	99.3%	-1	2.5%	2.8%	25 pbs
Total	225	43.2	42.5	98.5%	227	44.1	43.5	98.4%	2	2.3%	2.2%	-10 pbs

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T23.

*ABR en millones de pies cuadrados.

** Factor de Ocupación

El crecimiento del ABR del portafolio se explica por la adquisición de cinco propiedades dentro de tres mercados en los que opera el Fideicomiso por 1.2 msf, a pesar de que se llevaron a cabo disposiciones de dos propiedades en Reynosa por 0.4 msf y tres propiedades en Juárez por 0.3 msf durante el periodo analizado. Por ende, el número de propiedades del portafolio se mantuvo estable ya que el incremento neto de propiedades fue de cero.

Figura 3. Adquisiciones de propiedades

3T23 UDM			3T23 UDM		
Mercado	ABR (msf)	Fecha	Mercado	ABR (msf)	Fecha
Tijuana			Monterrey		
El Florido Building #2	0.3	2T23	Apodaca Building #8	0.1	2T23
TAE #2	0.3	4T22			
TAE #1	0.2	4T22			
Juárez					
Juarez Building #5	0.2	2T23			
Total Manufactura	1.1		Total Consumo	0.1	
Total Adquisiciones	1.2				

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

Dentro de la composición de ABR, el segmento de Consumo (66.1% del ABR al 3T23), mostró un crecimiento de 2.1% a/a a partir de las incorporaciones de una propiedad en Monterrey por un ABR de 0.1 msf. Asimismo, el segmento de Manufactura (33.9% del ABR al 3T23), mostró un crecimiento de 2.7% a/a debido a la adquisición de tres propiedades en Tijuana con un ABR de 0.8 msf, una propiedad en Juárez con un ABR de 0.2 msf.

El Fideicomiso cuenta con un acuerdo de exclusividad con Prologis Inc., lo que le brinda acceso a un importante portafolio de propiedades en desarrollo o pre-estabilizadas, las cuales se muestran en la Figura 4.

Figura 4. Propiedades en desarrollo al 3T23

Mercado	ABR(msf)	Segmento	% Rentado*
Ciudad de México	1.2	Consumo	14.4%
Monterrey	0.9	Consumo	73.0%
Reynosa	1.1	Manufactura	75.5%
Juárez	1.2	Manufactura	100.0%
Tijuana	0.4	Manufactura	100.0%
Total	4.8		67.9%

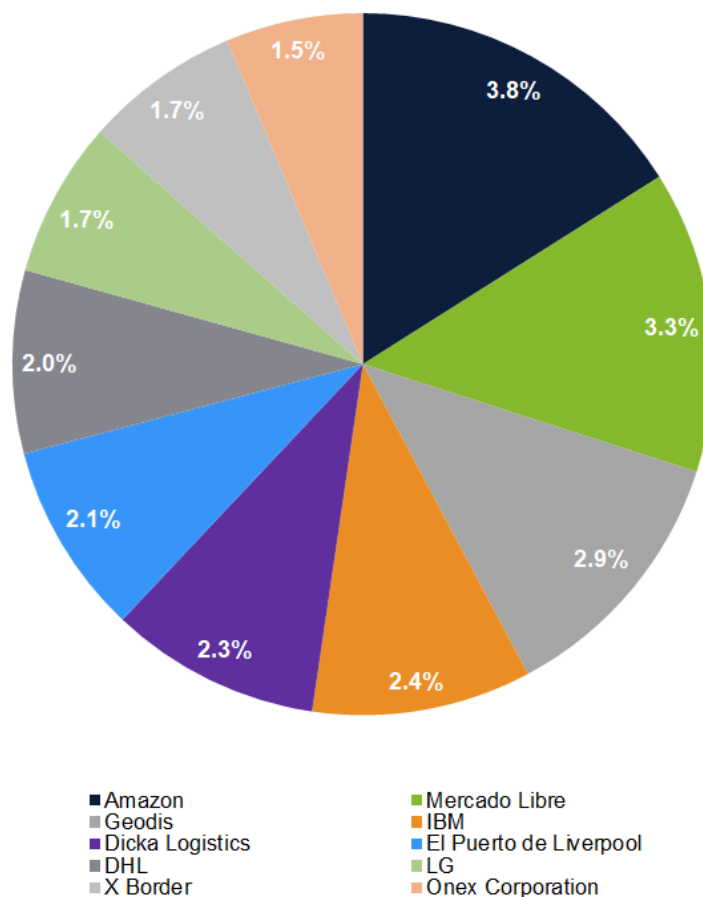
Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T23

Al cierre del 3T23, el Fideicomiso tenía acceso a 11.2 msf de terrenos aptos para construcción o terrenos de reserva, los cuales se componían por 4.3 msf en Monterrey, 2.5 msf en Ciudad de México, 2.2 msf en Guadalajara, 1.8 msf en Reynosa, 0.3 msf en Juárez y 0.1 en Tijuana. Dichos terrenos, en conjunto con el portafolio de propiedades en desarrollo, podrían representar un crecimiento de 36.0% de ABR los siguientes tres a cuatro años, en caso de que los proyectos en desarrollo se culminen y nuevas oportunidades sean aprovechadas en las reservas de tierra del Fideicomiso.

Clientes

El Fideicomiso cuenta con 240 clientes, los cuales mantienen 357 contratos de arrendamiento al 3T23. Los diez clientes más importantes de FIBRAPL representan 23.8% de las rentas efectivas netas, cifra que se ha mantenido estable con respecto al 3T22 (23.7%).

Figura 5. Principales clientes respecto a la RNE*



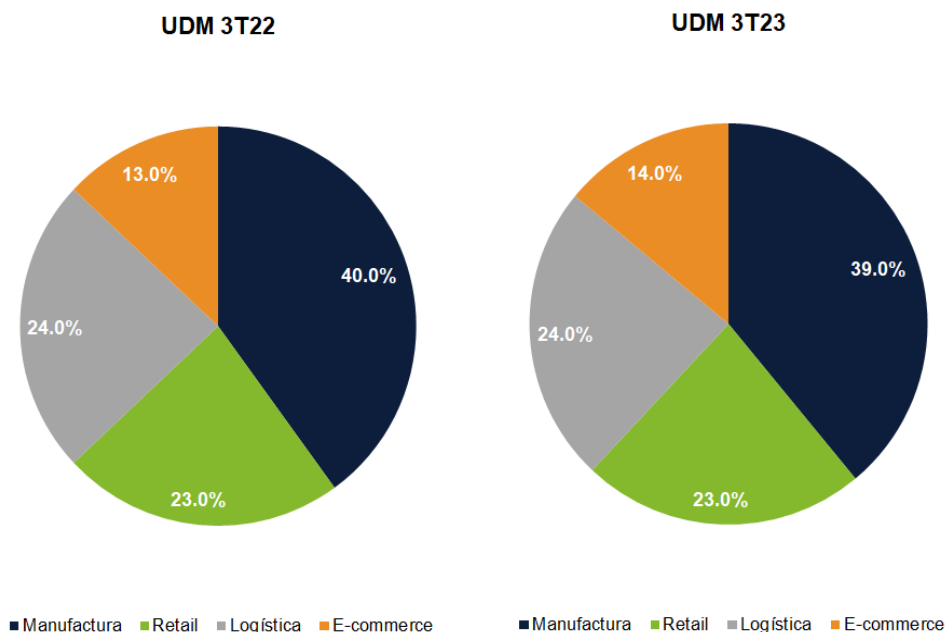
Fuente: HR Ratings con base a información del Fideicomiso al 3T23.

*RNE son las iniciales para renta neta efectiva.

El portafolio cuenta con una diversificación en términos de clientes, debido a que su cliente principal no representa más del 4.0% de la Renta Neta Efectiva (RNE), lo cual disminuye el posible impacto de la terminación de un contrato en los resultados operativos del Fideicomiso. Es importante mencionar que la composición de los diez clientes principales ha cambiado del 3T22 al 3T23, ya que mientras Amazon continúa siendo el cliente más importante, Meli Participaciones SL se convirtió en el segundo cliente más importante y superó a Mercado Libre (quién al 3T22 representaba 3.3% del RNE), Agence des Participations de L'État se convirtió en el tercer cliente más importante superando a Geodis (quién al 3T22 representaba 2.9% del RNE). De igual forma, clientes como Mercado Libre, Geodis, IBM de México, DHL, LG y Onex Corporation, quienes en conjunto representaban 13.8% del RNE al 3T22, ya no forman parte de los diez clientes más grandes al 3T23.

En términos de segmentos, FIBRAPL tiene un enfoque industrial, y su portafolio está compuesto principalmente por clientes de manufactura, servicios logísticos, comercio electrónico y venta minorista. En la Figura 6, se muestra el RNE por tipo de cliente.

Figura 6. Renta neta efectiva por tipo de cliente



Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

Factor de Ocupación

Al 3T23, el factor de ocupación del portafolio fue de 98.4% vs. 98.5% al cierre del 3T22 y vs. 98.2% del escenario base), al ser 98.0% en el mercado de consumo y 99.3% de ocupación en el mercado de manufactura. Los niveles de ocupación continúan en máximos históricos impulsados por el fenómeno del *nearshoring*, el cual ha llevado a diversas empresas a buscar la relocalización en mercados fronterizos con el objetivo de reducir costos y riesgos relacionados con las cadenas de suministros globales. Debido a lo anterior, el factor de desocupación en mercados es de 1.3% y la absorción neta² en los mercados donde opera FIBRAPL fue de 12.9 msf al 3T23 (+21.0% vs. 8.2 msf al 3T22).

² Suma de los pies cuadrados que se ocuparon menos los pies cuadrados que se desocuparon.

Figura 7. Ocupación por sector

Sector	2020	2021	2022	3T22*	3T23*
Consumo	96.4%	98.2%	98.4%	98.3%	98.0%
Ciudad de México	97.0%	98.1%	98.0%	97.8%	97.0%
Monterrey	93.4%	96.8%	98.5%	98.5%	99.5%
Guadalajara	97.3%	99.5%	99.3%	99.3%	99.2%
Manufactura	98.6%	97.4%	99.9%	99.1%	99.3%
Reynosa	100.0%	95.9%	99.8%	99.8%	99.8%
Tijuana	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	97.5%
Juárez	94.9%	95.5%	100.0%	96.7%	100.0%
Total	97.1%	97.9%	98.9%	98.5%	98.4%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T23.

Información al Cierre

Respecto al segmento de Consumo, éste alcanzó niveles de ocupación de 98.0% al 3T23 (-30 pbs vs. 98.3% al 3T22) debido a la rápida recuperación del mercado por el crecimiento de los servicios de comercio en línea y su impacto en la demanda de inmuebles logístico. El *nearshoring* también es un factor impulsor de la demanda de espacio, ya que se estima que cada inversión de US\$1,000m³ en fábricas de automóviles mexicanas puede generar una demanda logística local de cinco a diez millones de pies cuadrados. En cuanto al segmento de Manufactura, éste alcanzó niveles de ocupación de 99.3% (+20 pbs vs. 99.1% al 3T22), debido a las condiciones en las que operan este segmento. La demanda de espacio industrial en México se duplicó en 2022 en comparación con 2019. Por su parte, en Tijuana se registró una absorción bruta de 2.77⁴ msf al 1T23, mientras que en Reynosa de 28,000⁵ msf y en Juárez se registraron 13 transacciones equivalentes a 2.53⁶ msf al 2T23, lo que la sitúa en la quinta posición entre los mercados con mayor absorción de espacios en México. Lo anterior refleja una demanda robusta y creciente de espacios para manufactura en el norte de México impulsados por factores como el *nearshoring* y la inversión extranjera.

En lo que concierne a las renegociaciones anuales de rentas, durante los próximos años, el Fideicomiso tiene vencimientos en términos de ABR de 1.0% para 2023, 8.0% en 2024 y 24.0% en 2025. Es importante mencionar que la mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por plazos que van de los tres a los diez años forzosos y al cierre del 3T23 el plazo promedio de nuevos arrendamientos fue de 63 meses. Asimismo, con las cifras al cierre del 3T23, el plazo promedio ponderado de arrendamiento remanente (WARLT, por sus siglas en inglés), es de 39.9 meses (3.3 años) (vs. 42 meses al 3T22).

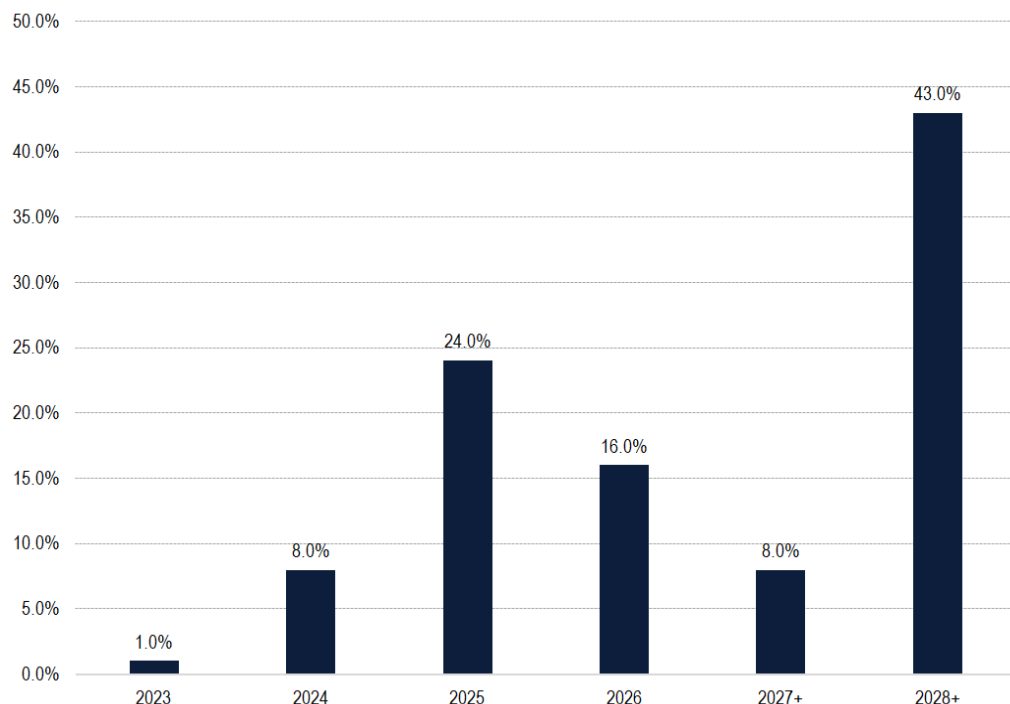
³ De acuerdo a Prologis Research al, 23 de junio del 2023.

⁴ De acuerdo con El Imparcial, al 12 de septiembre del 2023.

⁵ De acuerdo con el Reporte de Mercado Industrial-Reynosa IT 2023 por CBRE al 28 de mayo del 2023.

⁶ De acuerdo con Real Estate MARKET & Lifestyle al 07 de noviembre del 2023

Figura 8. Vencimientos de contratos en SBA



Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso

Ingresos Totales

Los ingresos totales UDM al 3T23 fueron de P\$5,552m (+2.7% a/a vs. P\$5,407m al 3T22 y -7.0% vs. P\$5,968m del escenario base). Es importante mencionar que el crecimiento en ingresos en pesos se ve afectado por el tipo de cambio, ya que al 3T23 se reportó un tipo de cambio promedio UDM de P\$18.1 por dólar vs. P\$20.4 al 3T22 UDM. No obstante, en términos de dólares, el Fideicomiso reportó un crecimiento de 14.1% a/a (US\$302m al 3T23 UDM vs. US\$265m al 3T22 UDM).

Este incremento en ingresos es explicado por el crecimiento presentado en ingresos por arrendamiento, los cuales aumentaron debido a: i) ABR promedio al cierre del 3T23 de 44.2 msf (+1.8% vs. 43.4 msf al 3T22), ii) incremento en la renta por pie cuadrado que al 3T23 fue de US\$6.6 (+13.8% vs. US\$5.8 por ft2 al 3T22) y iii) una tasa de ocupación total promedio durante 3T23 UDM de 98.4% (+50 pbs vs. 97.9% al 3T22). El incremento en ABR se debe a las adquisiciones estratégicas durante el periodo, tal como se mencionó previamente. De igual forma, el incremento observado en la renta promedio es producto de los ajustes realizados con respecto a la inflación, así como las condiciones de mercado, las cuales han impulsado las rentas hacia arriba debido a una escasez de espacios y fuertes incrementos en demandas. Es importante mencionar que, al 3T23 el 65.6% (vs. 66.9% al cierre del 3T22) de los ingresos se encontraban denominados en dólares y el 34.4% restante en pesos mexicanos.

Figura 9. Desglose de Ingresos*

	UDM al		Variación Anual	Proyectado**			
	3T22	3T23		Escenario Base	Obs. vs. Base	Escenario Estrés	Obs. vs. Estrés
Ingresos Totales	5,407	5,552	2.7%	5,968	-7.0%	5,224	6.3%
Renta Fija	4,832	4,952	2.5%	5,324	-7.0%	4,659	6.3%
Renta Variable	540	515	-4.5%	595	-13.4%	521	-1.0%
Otros Ingresos	35	84	138.9%	50	68.9%	44	93.0%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* Cifras en millones de pesos.

** Proyecciones correspondientes al reporte de FibraPL publicado el 15 de noviembre de 2022.

Con respecto a los ingresos por Renta Variable, los cuales se refieren a los ingresos de las recuperaciones de impuestos a la propiedad, servicios públicos, seguros y mantenimiento de áreas comunes de acuerdo con los contratos de arrendamiento, alcanzaron P\$515m UDM al 3T23 (-4.5% a/a vs. P\$540m UDM al 3T22 y -13.4% vs. P\$595m del escenario base). Por su parte, otros ingresos, correspondientes a *tenant improvements* o mejoras a inquilinos refacturables, han incrementado en 138.9% durante los UDM al 3T23 (P\$84m) con respecto a los UDM al 3T22 (P\$35m) (+68.9% vs. P\$50m del escenario base).

Figura 10. Ingresos totales por mercado

				UDM		% de los ingresos totales			% de los ingresos totales UDM	
	2020	2021	2022	3T22	3T23	2020	2021	2022	3T22	3T23
Consumo										
Ciudad de México	1,963	2,188	2,313	2,272	2,370	42.1%	44.6%	41.7%	42.0%	42.7%
Guadalajara	655	616	691	676	680	14.0%	12.6%	12.5%	12.5%	12.3%
Monterrey	521	615	685	681	716	11.2%	12.5%	12.3%	12.6%	12.9%
Total consumo	3,140	3,419	3,688	3,630	3,767	67.3%	69.7%	66.5%	67.1%	67.8%
Manufactura										
Tijuana	530	525	776	719	790	11.4%	10.7%	14.0%	13.3%	14.2%
Reynosa	607	559	616	604	573	13.0%	11.4%	11.1%	11.2%	10.3%
Juárez	385	404	463	454	422	8.3%	8.2%	8.4%	8.4%	7.6%
Total manufactura	1,522	1,487	1,855	1,778	1,785	32.7%	30.3%	33.5%	32.9%	32.2%
Totales	4,662	4,906	5,543	5,407	5,552	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

Fuente: HR Ratings con base a información del Fideicomiso al 3T23.

NOI y EBITDA

En relación con el NOI, durante los UDM al 3T23 FIBRAPL reportó P\$4,775m (+1.2% a/a vs. P\$4,718m al 3T22 UDM y -7.8% vs. P\$5,181m del escenario base). Esto se debe al incremento de 2.7% en ingresos totales previamente mencionado. Sin embargo, los gastos operativos, relacionados principalmente con el costo de los seguros, se incrementaron en mayor proporción a los ingresos, lo que puede verse reflejado en un margen NOI de 86.0% al 3T23 UDM (vs. 87.2% al 3T22 y vs. 86.8% esperado en el escenario base).

La estructura de gastos operativos del Fideicomiso está compuesta por gastos de mantenimiento (51.5% del total de gastos operativos al 3T23 UDM vs. 51.6% al 3T22 UDM), honorarios por administración de propiedades (19.8% vs. 22.2%), impuesto

predial (14.9% vs. 14.3%), gastos de operación no recuperables (8.5% vs. 6.5%), y servicios públicos (5.3% vs. 5.4%). Los gastos varían en línea con el crecimiento del portafolio lo que le ha permitido a FIBRAPL alcanzar un apalancamiento operativo y mantener márgenes.

En cuanto al EBITDA, durante el mismo periodo se observó un nivel de P\$3,314m (-3.8% vs. P\$3,444m al 3T22 UDM y -21.7% vs. P\$4,234m del escenario base), lo que resultó en un margen EBITDA de 59.7% (-400pbs vs. 63.7% al 3T22 UDM y -1,382pbs vs. 73.5% esperado en el escenario base). Esta disminución en el margen EBITDA se explica principalmente por un mayor gasto de cuota por incentivo durante el 2T23 de P\$1,028m (vs. P\$655m al 2T22). Este incentivo es otorgado por el Administrador (Prologis Property México) y es equivalente al 10.0% de los rendimientos totales acumulados de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto de 9.0%, el cual se mide anualmente. La cuota debe ser aprobada por la Asamblea de Tenedores y los CBFIs están sujetos a un periodo de bloqueo según lo establecido por el Contrato de Administración. Al 3T23, la estructura de gastos administrativos se integraba también por una comisión por administración de activos que representó el 29.1% de los gastos al 3T23 UDM (vs. 42.0% al 3T22 UDM), otros gastos generales (10.6% al 3T23 vs. 1.1% al 3T22) y honorarios profesionales (4.9% al 3T23 vs. 6.2% al 3T22).

Considerando el margen EBITDA ajustado, el cual excluye los gastos de incentivos ya que estos no se pagan en efectivo sino por medio de CBFIs, se observó un incremento del margen de 240pbs (78.2% UDM al 3T23 vs. 75.8% UDM al 3T22), reflejando la capacidad de la Fibra de ejercer control sobre los gastos administrativos.

Figura 11. Ingresos, NOI y EBITDA

	UDM al		Variación Anual	Escenario Base	Proyectado*		
	3T22	3T23			Obs. vs. Base	Escenario Estrés	Obs. vs. Estrés
Ingresos Totales	5,407	5,552	2.7%	5,968	-7.0%	5,224	6.3%
Renta Fija	4,832	4,952	2.5%	5,324	10.7%	4,659	6.3%
Renta Variable	540	515	-4.5%	595	18.3%	521	-1.0%
Otros Ingresos	35	84	138.9%	50	60.1%	44	93.0%
Gastos Operativos	690	777	12.7%	788	-1.3%	1,139	-31.8%
NOI	4,718	4,775	1.2%	5,181	-7.8%	4,084	16.9%
Gastos Administración	1,274	1,461	14.7%	797	83.4%	907	61.1%
Gastos Administración/Ingresos (%)	23.6%	26.3%	276pbs	13.3%	1297pbs	17.4%	895pbs
EBITDA	3,444	3,314	-3.8%	4,384	-24.4%	3,177	4.3%
Margen NOI**	87.2%	86.0%	-125pbs	86.8%	-80pbs	78.2%	781pbs
Margen EBITDA**	63.7%	59.7%	-400pbs	73.5%	-1377pbs	60.8%	-114pbs

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* Proyecciones correspondientes al reporte de FibraPL publicado el 15 de noviembre de 2022.

Flujo Libre de Efectivo (FLE)

Durante el 3T23 UDM, FIBRAPL reportó un FLE de P\$1,410m (vs. P\$631m al 3T22 UDM y vs. P\$3,696m del escenario base). El flujo de operaciones llegó a P\$4,276m (vs. P\$3,638m al 3T22 y vs. P\$4,250m del escenario base), principalmente por el nivel de resultados operativos generados (Margen EBITDA de 78.2% al 3T23 sin considerar la cuota por incentivos vs. 75.8% al 3T22 UDM) durante el periodo, así como por un capital de trabajo positivo (P\$4m vs. -P\$344 al 3T22) explicado por menores presiones en Otros Activos integrados por cuentas por cobrar a partes relacionadas, pagos anticipados, impuestos por recuperar y Otros Pasivos integrados por depósitos en garantía y pagos

anticipados. Este mayor nivel en flujo fue alcanzado, a pesar de que se presentaron mayores presiones con respecto a Proveedores y Cuentas por Cobrar.

Asimismo, de acuerdo con su carácter de FIBRA y su apego a la Ley de Impuesto sobre la Renta, FIBRAPL está obligada a realizar distribuciones anuales a los tenedores de CBFIs al menos del 95.0% del Resultado Fiscal Neto. Con base en los resultados operativos registrados al 3T23, estimamos que el Fideicomiso realice una distribución obligatoria por P\$2,283m (vs. P\$2,662m al 3T22), la cual HR Ratings considera para el cálculo del FLE. Es importante mencionar que dicha distribución es una estimación realizada por HR Ratings con base en la información disponible.

Es importante mencionar, que, para la elaboración del cálculo de flujo libre de efectivo, se reversan las cuotas por incentivos que se contabilizaron dentro de gastos administrativos, ya que no se consideran como un gasto relacionado con la operación. Por su parte, los ingresos por arrendamiento de forma lineal se eliminan del flujo de efectivo ya que la contabilización lineal de los ingresos no refleja el momento en el que el efectivo realmente entra al Fideicomiso y, por lo tanto, no necesariamente representa un flujo de efectivo operativo. Los ajustes mencionados anteriormente corresponden a P\$959m al 3T23 y P\$539m al 3T22. Por último, el cálculo de FLE se ve afectado por las fluctuaciones de los tipos de cambio entre la moneda funcional (dólar estadounidense) de FIBRAPL y la moneda con la cual realiza sus ventas, compras, cuentas por cobrar.

Figura 12. Flujo Libre de Efectivo

	UDM al			Proyectado*			
	3T22	3T23	Variación Anual	Escenario Base	Escenario Estrés	Obs. vs. Base	Obs. vs. Estrés
EBITDA	3,444	3,314	(130)	4,384	3,177	(1,070)	137
Otro flujo de resultados**	539	959	420	0	0	959	959
Cuentas por cobrar	3	(46)	(49)	(38)	(76)	(8)	30
Otros activos	(346)	67	413	(143)	(140)	210	207
Proveedores	(54)	(71)	(18)	(22)	(46)	(49)	(25)
Otros pasivos	53	54	1	70	(8)	(16)	62
Capital de trabajo	(344)	4	348	(134)	(271)	137	274
Distribuciones Obligatorias por CBFIs	(2,662)	(2,292)	370	(594)	0	(1,699)	(2,292)
Diferencia en Cambios	(345)	(574)	(228)	39	2	(613)	(575)
Flujo Libre de Efectivo	631	1,410	779	3,696	2,908	(2,286)	(1,498)

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

* Proyecciones correspondientes al reporte de FibraPL publicado el 15 de noviembre de 2022.

** Cuotas por Incentivo e Ingresos por arrendamiento de forma lineal

Perfil de Deuda

Al 3T23, la deuda total del Fideicomiso cerró en P\$16,252m (-30.4% a/a vs. P\$23,353m al 3T22 y +3.5% vs. P\$15,702m del escenario base). Este comportamiento es explicado por la apreciación del tipo de cambio que afecta el saldo de deuda al 3T23 (P\$ promedio por dólar al 3T23 vs. P\$ al 3T22), así como por el prepago al 4T22, de un pagaré con BBVA México por un saldo de US\$50m con vencimiento original en agosto del 2023. Asimismo, FIBRAPL realizó el prepago de un pagaré con Scotiabank Inverlat por US\$50m en octubre del 2022, con una fecha de vencimiento original en agosto del 2023. Ambos préstamos se pagaron con los recursos de realizó la emisión por P\$7,955m realizada por FIBRAPL el 11 de octubre de 2022.

De igual forma, en el 4T22 FIBRAPL realizó un prepago por US\$130m a la línea de crédito contratada con Citibank, sujeta a un área de cartera basada en KPI de sostenibilidad con iluminación LED y con fecha de vencimiento en abril del 2026. Al cierre del 3T23, FIBRAPL no tiene saldo pendiente correspondiente con este crédito.

Es relevante señalar que el 27 de abril de 2023, FIBRAPL modificó y reformuló dicha línea de crédito revolving no garantizada sujeta a sostenibilidad de US\$400m con un sindicato de nueve bancos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la línea de crédito hasta US\$500m, sujeto a la aprobación del prestamista. La nueva Línea de Crédito tiene un vencimiento inicial del 27 de abril de 2026 con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujeto al pago de una tarifa de prórroga. La línea de crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para adquisiciones, necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos en general y devenga intereses sobre los préstamos pendientes a SOFR más 133 puntos base.

Figura 13. Deuda total al 3T23

Banco	Moneda	Monto ¹ (US\$)	Monto(P\$)	Tasa**	Vencimiento
Prudential Tranche 1	USD	53	931	4.67%	Feb-26
Prudential Tranche 2	USD	53	931	4.67%	Feb-26
Metropolitan Life Insurance	USD	67	1,184	5.2%	Dec-26
Green Bond	USD	70	1,233	3.7%	Apr-31
Green Bond	USD	375	6,607	4.1%	Nov-32
Private Placement	USD	300	5,286	3.5%	Jul-39
Deuda Total		918	16,172	4.0%	

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T23.

*Cifras en millones de dólares, TC de P\$17.6194 al 30 de sep del 2023 publicado por el Fideicomiso.

**Tasa promedio ponderada

**La diferencia con respecto a lo reportado en el Balance General corresponde a P\$166m por intereses por pagar, P\$4m por prima neta y -P\$133m por costos de emisión

1) Saldo Insoluto al 3T23

De igual forma, el saldo de la deuda bruta es afectado por los movimientos de tipo de cambio, ya que el 100% de la deuda de FIBRAPL está denominada en dólares. Sin embargo, el Fideicomiso cuenta con una cobertura natural de tipo de cambio ya que al 3T23 el 65.6% de sus ingresos están denominados en dólares. Además, al cierre del 3T23, el 100% de la deuda dispuesta se encontraba denominada en tasa fija. Tomando la SOFR como referencia, la tasa promedio ponderada de la deuda total resulta en 4.0% al 3T23. Adicionalmente, FIBRAPL, presenta una estructura de deuda a largo plazo, ya que solo el 1.0% se encuentra a corto plazo.

Por su parte, la deuda neta llegó a P\$7,942m (-65.0% vs. P\$22,681m al 3T22 y -45.0% vs. P\$14,444m del escenario base). Lo anterior como resultado de la disminución en la deuda bruta previamente mencionada, a pesar de que el nivel de caja aumentó alcanzando P\$8,309m al cierre del 3T23 (vs. P\$672m al cierre del 3T22 y vs. P\$1,258m del escenario base). El aumento en la caja fue consecuencia de la emisión de CBFIs llevada a cabo el en mayo del 2023 por P\$6,904m.

Figura 14. Evolución de la Deuda Neta

	UDM al	
	3T22	3T23
Flujo libre de efectivo	631	1,410
Inversión	(4,406)	(2,989)
Interés neto sobre la deuda	(844)	(694)
Cambio en capital contable	(1,974)	11,846
Otras operaciones de flujo*	3,008	3,345
Cambio en efectivo antes de financ.	(3,586)	12,918
Nuevo financiamiento neto	4,299	(4,707)
Cambio en efectivo	713	8,211
Nuevo financiamiento neto	4,299	(4,707)
Otros movimientos en deuda**	1,153	(2,394)
Cambio en deuda bruta	5,453	(7,101)
Cambio en deuda neta	5,084	(14,738)
Deuda Total	23,353	16,252
Deuda Neta	22,681	7,942

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

Cifras en millones de pesos.

* Dif. En Cambios en el Efectivo y Distribuciones Obligatorias (95% del Resultado Fiscal Neto)

** Fluctuación Cambiaria

Debido a la disminución de la deuda total, el LTV cerró en 18.4% al 3T23 (vs. 29.8% al 3T22). En cuanto a métricas de DSCR y DSCR con Caja, éstas llegaron a niveles de 2.0x y 3.0x respectivamente (vs. 0.7x y 1.1x respectivamente al 3T22 y 5.6x y 6.7x esperados en el escenario base). Como consecuencia del incremento en los valores de las métricas provocados por la disminución en servicio de la deuda, que al 3T23 UDM fue de P\$694m (vs. P\$844m al 3T22), éstos se situaron en niveles altos de la calificación de acuerdo con nuestra metodología. En cuanto a la Razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE, como consecuencia de la disminución en deuda neta y el aumento en FLE permitió que la métrica disminuyera a 5.6 años (vs. 36 años al 3T22 y 4.3 años en nuestro escenario base).



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

Fibra PL

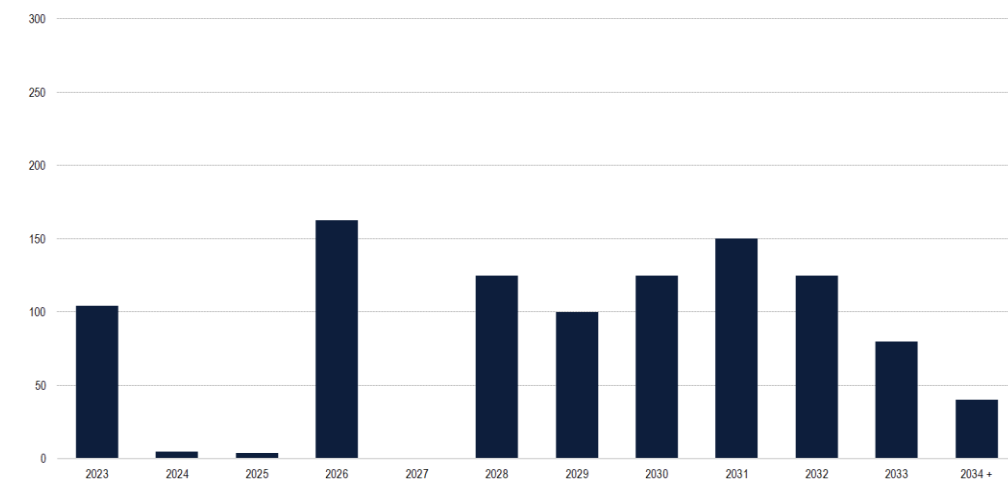
Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB+ (G)

HR+1

Corporativos
15 de noviembre de 2023

Figura 15. Calendario de amortización de deuda al 3T23



Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T23.

*Cifras en millones de dólares

Análisis de Escenarios

Para la presente acción de calificación HR Ratings actualizó los escenarios presentados con la información disponible actualmente tanto por parte del Fideicomiso como lo observado en el mercado. El escenario base considera condiciones económicas y de mercado probables o esperadas, mientras el escenario de estrés asume una mayor contracción económica y/o una mayor afectación en términos de temporalidad. El objetivo es poder calcular la capacidad de generación de efectivo del Fideicomiso, así como también la fortaleza y capacidad de pago de sus obligaciones financieras bajo estos escenarios. A continuación, se presentan los principales resultados y supuestos que se utilizaron en las proyecciones que abarcan del 4T23 al 4T28.

Ingresos Totales

Figura 16. Supuestos Operativos (Escenario Base)

Indicadores Operativos	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Ingresos Totales	4,662	4,906	5,543	5,633	6,482	6,961	7,497	8,101	8,733
Arrendamiento	4,133	4,369	4,956	5,022	5,787	6,215	6,694	7,233	7,798
Recuperación de Gastos	467	491	543	515	576	618	666	720	776
Otros Ingresos	61	47	44	95	118	127	137	148	159
Ingresos por ABR Ocupado*	106.0	105.8	115.5	107.4	115.4	119.3	122.7	126.3	129.9
Tijuana	111.4	88.7	111.4	104.7	115.9	119.5	122.4	125.3	128.3
Ciudad Juárez	90.9	90.0	114.2	85.5	92.6	95.5	96.2	98.5	100.8
Reynosa	116.1	96.0	118.8	99.9	107.5	110.9	112.4	115.1	117.8
Monterrey	77.6	90.7	96.3	95.8	103.5	107.1	108.3	111.3	114.5
Guadalajara	97.2	95.1	106.7	99.4	109.7	109.1	110.5	113.7	117.1
Ciudad de México	102.8	115.3	119.7	113.6	0.0	117.3	119.7	123.6	127.6
ABR (msf) al cierre	40.2	42.2	43.4	47.5	50.8	53.6	56.4	59.3	62.1
Tijuana	4.2	5.3	6.3	7.1	7.6	8.0	8.4	8.9	9.3
Ciudad Juárez	3.4	3.7	3.5	4.1	4.4	4.6	4.8	5.1	5.3
Reynosa	4.7	5.0	4.6	4.9	5.3	5.6	5.9	6.2	6.5
Monterrey	5.4	5.7	6.1	6.7	7.2	7.5	7.9	8.3	8.7
Guadalajara	5.9	5.9	5.9	6.3	6.8	7.2	7.5	7.9	8.3
Ciudad de México	16.5	16.6	17.0	18.4	19.6	20.7	21.8	22.9	24.0
Factor de Ocupación	97.0%	97.9%	98.9%	98.4%	98.7%	97.2%	96.6%	96.6%	96.6%
Tijuana	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
Ciudad Juárez	94.9%	95.5%	100.0%	97.5%	97.5%	97.5%	96.7%	96.7%	96.7%
Reynosa	100.0%	95.9%	99.8%	99.8%	100.0%	100.0%	99.5%	99.5%	99.5%
Monterrey	93.4%	96.8%	98.5%	99.5%	99.5%	99.5%	98.7%	98.7%	98.7%
Guadalajara	97.3%	99.5%	99.3%	99.2%	99.7%	97.7%	96.9%	96.9%	96.9%
Ciudad de México	97.0%	98.1%	98.0%	97.0%	97.5%	94.2%	93.7%	93.7%	93.7%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 3T23

*Factores de Ocupación Promedio

* Pesos mexicanos

Proyectamos que para el 2028, los ingresos totales alcanzarán P\$8,733m (vs. P\$5,543m en 2022), lo cual representaría un TMAC 2022-2028 de 7.9%. Esto como consecuencia de que, en el corto plazo, contemplamos que el Fideicomiso continuará buscando oportunidades de expansión, en línea con su estrategia de crecimiento, lo que permitirá incrementar el ABR de su portafolio para cerrar con 47.5 msf en 2023 y 50.8 msf en 2024. La demanda elevada de espacios sería consecuencia del *nearshoring* en el norte de México, así como del comercio electrónico en los centros de consumo. La Asociación Mexicana de Parque Industriales (Ampip) proyecta la apertura de 47 nuevos parques industriales en lo que resta del 2023 y el 2024, que se traducen en una demanda potencial de hasta 2.5 millones de metros cuadrados. México es el líder en el tema de espacio industrial existente y en proceso de construcción. Pero, en comparación con Estados Unidos, se encuentra por debajo en cuestión de metraje. Hasta mayo del 2023, México reportó 94⁷ millones 109,517 metros cuadrados de superficie industrial; mientras que la ciudad de Chicago registra 111 millones 482,720 metros cuadrados.

De igual forma, se esperan incrementos en renta en línea con la inflación en México y Estados Unidos. Con respecto al Factor de Ocupación, proyectamos niveles estables promedio por encima de 97.4%, producto de las condiciones del mercado. Se espera que el aumento de demanda debido a las reconfiguraciones de la cadena de suministros y a restricciones en la oferta de espacios, causada por barreras de energía y permisos, continúe impulsado los altos niveles de ocupación en el mediano plazo. De acuerdo con una encuesta a miembros de la Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados (AMPIP), la cual representa aproximadamente 430 parques industriales en 21 estados,

⁷ Según un análisis de la firma de servicios inmobiliarios Datoz.

se espera que lleguen 227 nuevas empresas en promedio por año en el periodo 2023-2025, lo que representaría un crecimiento anual 9.1% por encima de las reportadas de 2018 a 2022. Sin embargo, en el largo plazo, esperamos que el nivel de vacancia aumente gracias a la estabilización de la oferta y la demanda.

Figura 17. Ingresos Totales (Escenario Base)

	Reportado		Escenario Base						TMAC
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	
Ingresos Totales*	4,906	5,543	5,633	6,482	6,961	7,497	8,101	8,733	7.9%
Ingresos por Rentas	4,369	4,956	5,022	5,787	6,215	6,694	7,233	7,798	7.8%
Rec. de gastos por arrendamiento	491	543	515	576	618	666	720	776	6.1%
Otros Ingresos	47	44	95	118	127	137	148	159	23.9%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso. Proyecciones realizadas a partir del 4T23.

*Cifras en millones de pesos.

Con respecto a los ingresos por recuperación de gastos, así como los otros ingresos (correspondientes en su mayoría a ingresos por mejoras para los inquilinos refacturables) se estima que lleguen a P\$776m y P\$159m respectivamente en 2028 y crezcan en línea con los ingresos por arrendamiento. Relacionado con la distribución de ingresos por moneda estimamos que se mantendrá estable de acuerdo con la estrategia de negocios del Fideicomiso, cerrando en 33.8% en pesos y 66.2% en dólares para 2028.

NOI y EBITDA

Figura 18. Ventas, NOI y EBITDA (Escenario Base)

	Reportado		Escenario Base						TMAC
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	
Ingresos Totales*	4,906	5,543	5,633	6,482	6,961	7,497	8,101	8,733	7.9%
Gastos Generales	1,483	2,015	2,364	1,773	1,845	1,935	2,066	2,201	1.5%
Gastos de Operación	643	720	778	886	919	969	1,024	1,080	7.0%
Gastos de Administración	840	1,295	1,585	886	926	966	1,042	1,122	-2.4%
NOI	4,264	4,823	4,854	5,595	6,042	6,528	7,077	7,653	8.0%
EBITDA	3,424	3,528	3,269	4,709	5,116	5,562	6,035	6,532	10.8%
Margen NOI**	86.9%	87.0%	86.2%	86.3%	86.8%	87.1%	87.4%	87.6%	n.a.
Margen EBITDA**	69.8%	63.7%	58.0%	72.7%	73.5%	74.2%	74.5%	74.8%	n.a.

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso. Proyecciones realizadas a partir del 4T23.

*Cifras en millones de pesos.

**El cambio en el margen se expresa en puntos base.

En cuanto a la generación NOI, estimamos un TMAC 2022-2028 de 8.3%, con lo que se alcanzaría un NOI de P\$7,653m para 2028 (vs. P\$4,823m en 2022), como resultado de un crecimiento sostenido en ingresos. Esperamos que los siguientes años FIBRAPL mantenga su estructura de gastos de operación estable, como lo ha hecho en años anteriores, lo cual permitirá mantener un margen NOI de 87.6% para 2028 (vs. 87.0% en 2022).

En cuanto a la generación de EBITDA, esperamos que los gastos administrativos también presenten un comportamiento estable, lo cual permitirá alcanzar un EBITDA de P\$6,532m en 2028 (vs. P\$3,528m en 2022). Es importante mencionar que HR Ratings no realiza proyecciones con respecto a las cuotas por incentivo, ya que éstas dependen

del rendimiento del CFBI. Por lo anterior, se observa un incremento en el margen EBITDA estimado para los próximos años, alcanzando 74.8% para 2028 (vs. 63.7% en 2022).

Flujo Libre de Efectivo

Figura 19. Generación de Flujo Escenario Base*

	Reportado		Escenario Base						Cambio Anual					
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
EBITDA	3,424	3,528	3,269	4,709	5,116	5,562	6,035	6,532	(259)	1,440	407	447	472	497
Otro flujo de resultados*	194	556	971	0	0	0	0	0	415	(971)	(0)	0	0	0
Cuentas por cobrar	(11)	(16)	(27)	(9)	(16)	(16)	(17)	(19)	(11)	18	(7)	(0)	(1)	(2)
Otros activos	(308)	62	(790)	721	19	6	(16)	(16)	(851)	1,510	(701)	(14)	(22)	0
Proveedores	(12)	(104)	(31)	3	7	6	5	7	73	34	4	(1)	(1)	2
Otros pasivos	43	97	14	(5)	34	41	46	48	(83)	(19)	39	6	5	2
Capital de trabajo	(288)	39	(834)	710	45	36	18	20	(872)	1,544	(665)	(9)	(18)	2
Distribuciones Obligatorias	(1,802)	(3,040)	(2,171)	(1,343)	(1,535)	(1,591)	(1,750)	(1,860)	869	828	(191)	(57)	(159)	(110)
Diferencia en Cambios	(360)	(503)	(446)	0	0	0	0	0	57	446	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	1,168	581	790	4,076	3,626	4,007	4,303	4,692	209	3,286	(450)	381	296	389

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso. Proyecciones realizadas a partir del 4T23.

*Cifras en millones de pesos.

*Ingresos por arrendamiento de forma lineal, Ingresos por arrendamiento de forma lineal, Dif. en Fluctuación Cambiaria de ER y Flujo de Efectivo.

Con respecto a la generación de FLE, estimamos que llegará a P\$4,692m en 2028 (vs. P\$581m en 2022) resultando en un TMAC 2022-2028 de 41.6%. Este aumento es resultado de una generación de resultados operativos creciente y constante, ya que se espera que los ingresos del portafolio continúen aumentando, los gastos operativos y administrativos crezcan proporcionalmente y el capital de trabajo se comporte en línea con la operación. Se estima que cuentas por cobrar crezca en proporción a las rentas mientras que las cuentas por pagar en línea con las adquisiciones y gastos operativos. En el mismo sentido, se contempla la generación y compensación gradual de IVA por recuperar generado por el crecimiento del portafolio. Por su parte, esperamos que Otros Pasivos, integrados por anticipo de rentas, cuentas por pagar a afiliadas y depósitos en garantía, presenten un comportamiento en línea con el crecimiento de ingresos.

Es importante mencionar que el cálculo del FLE considera las distribuciones obligatorias por CBFIs, las cuales aumentan a partir de un mayor Resultado Fiscal Neto (RFN). Para 2028, se consideran P\$1,860m correspondientes a pagos de distribuciones de acuerdo con el cálculo realizado por HR Ratings. Es importante mencionar que el cálculo realizado por HR Ratings, el cual puede observarse en los anexos, utilizando información disponible.

Deuda

Estimamos que al 2028, la Empresa registre una deuda total de P\$41,864m en 2028 (+134% vs. P\$17,901m en 2022) y una deuda neta de P\$40,371m (+166% vs. P\$15,196m en 2022). Se considera la amortización de su deuda en línea con su calendario de amortizaciones, con las presiones de pago más importantes en 2026 relacionadas con el vencimiento, en febrero, del préstamo garantizado con Prudential Insurance Co. Con un saldo de US\$105.6m al 3T23 y, en diciembre, del préstamo garantizado con Metropolitan Life Insurance Co. (US\$67.2m). Así mismo, se espera la contratación de deuda adicional por US\$230m en 2024, US\$225m en 2025, US\$350m en 2026, US\$200m en 2027 y US\$325m en 2028 para llevar a cabo su plan de expansión, así como hacer frente a sus requerimientos de efectivo. Bajo nuestros

supuestos, la deuda adquirida tendrá una tasa de interés anual fija de 4.01%, en línea con la tasa ponderada históricamente, y tendrá un plazo de cinco años con pagos a vencimiento. Por lo tanto, estimamos una tasa ponderada de la deuda de 4.0% para el periodo proyectado.

Figura 20. Evolución de la deuda neta (millones de pesos)

	Reportado		Escenario Base					
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Flujo Libre de Efectivo	1,168	581	790	4,076	3,626	4,007	4,303	4,692
Inversión	(3,403)	(3,337)	(7,613)	(7,161)	(6,535)	(6,209)	(6,375)	(6,529)
Interés neto sobre la deuda	(548)	(854)	(628)	(859)	(1,067)	(1,313)	(1,429)	(1,664)
Cambio en capital contable*	51	8,681	6,737	(354)	(405)	(419)	(461)	(490)
Otras operaciones de flujo*	360	503	446	0	0	0	0	0
Cambio en efectivo antes de financ.	(2,372)	5,573	(268)	(4,298)	(4,381)	(3,935)	(3,962)	(3,991)
Nuevo financiamiento neto	2,641	(2,708)	(116)	4,110	4,220	3,656	4,048	4,152
Cambio en efectivo	268	2,865	(384)	(188)	(161)	(279)	85	161
Nuevo financiamiento neto	2,641	(2,708)	(116)	4,110	4,220	3,656	4,048	4,152
Otros movimientos en deuda**	2,085	(1,159)	(719)	1,022	818	899	922	952
Cambio en deuda bruta	4,725	(3,867)	(835)	5,132	5,038	4,555	4,969	5,105
Cambio en deuda neta	4,817	(6,229)	(6)	5,320	5,199	4,834	4,884	4,944
Deuda Total	21,768	17,901	17,066	22,198	27,235	31,790	36,759	41,864
Deuda Neta	21,426	15,196	15,191	20,510	25,709	30,543	35,427	40,371

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso. Proyecciones realizadas a partir del 4T23.

Cifras en millones de pesos.

* Incluye pago de Distribuciones Obligatorias Correspondiente al 95% del Resultado Fiscal Neto

** Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.

Como resultado del pago de servicio de la deuda aunado a la generación de FLE, proyectamos niveles de DSCR promedio de 2.9x, un DSCR con caja inicial promedio de 4.6x para el periodo proyectado (2023-2028) y una métrica de Años de Pago de Deuda Neta a FLE de 8.6 en 2028 (vs. 26.2 al 2022). En cuanto al LTV, estimamos que se presente en un promedio de 27.6% (+pbs vs. 22.8% en 2022).

Escenario de Estrés

El escenario de estrés esperado por HR Ratings toma en consideración un entorno desfavorable para el Fideicomiso, en donde no sea posible alcanzar los niveles de operación estimados para los siguientes años. Adicionalmente, se espera que se observen mayores presiones en márgenes, así como distintas métricas de HR Ratings.

- Proyectamos presiones en el factor de ocupación promedio en los seis mercados en los que opera FIBRAPL como consecuencia de una menor demanda considerando condiciones macroeconómico-adversas, así como una mayor oferta de espacios industriales resultante de la maduración anticipada de espacios en desarrollo. Lo anterior resulta en un factor de ocupación promedio de 92.7% para el periodo proyectado. Además, contemplamos menores niveles de renta, en un supuesto económico de bajo crecimiento y baja inflación, lo que se traduciría en niveles de ingresos totales de P\$6,840m para al 3T28 UDM (-20.2% vs. P\$8,574m del escenario base).
- Como consecuencia en las limitaciones esperadas en la generación de ingresos, proyectamos una menor absorción de gastos operativos y administrativos de FIBRAPL. Esto resultaría en presiones de márgenes NOI y EBITDA, y por lo

tanto esperamos niveles promedio de 82.2% y 62.8% respectivamente para el periodo proyectado.

- Con respecto a la generación de FLE, bajo un escenario de estrés, contemplamos mayores requerimientos de capital, así como menores resultados operativos, lo cual se vería reflejado en una diferencia ponderada acumulada de 36.2% con respecto al escenario base. Aunque es importante mencionar que lo anterior sería contrarrestado por menores distribuciones obligatorias a partir de 2024, derivado de menores utilidades proyectadas.
- Estimamos que FIBRAPL siga siendo capaz de refinanciar sus amortizaciones de deuda, sin embargo, derivado de la disminución de FLE, será necesario la disposición de mayor deuda, resultante de niveles de DSCR promedio de 2.1x, DSCR con caja inicial de 4.5x, Años de Pago (deuda neta a FLE) de 11.4 años y un LTV promedio de 27.0% para el periodo proyectado (3T24-3T28 UDM).

Evaluación de Factores ESG

El propósito de la evaluación es incorporar en la calificación crediticia el impacto que los factores ambientales, sociales y de gobernanza (ESG, por sus siglas en inglés) tienen sobre la calidad crediticia del Fideicomiso. A continuación, se presentan los principales puntos considerados, así como la etiqueta correspondiente para cada uno de los factores. Debemos resaltar que el Fideicomiso cuenta con un informe de sustentabilidad desde el 2020.

Factor Ambiental : Superior

En 2022, FIBRAPL se enfocó en reducir su consumo de energía y emisiones, y ofrecer generación de energía en propiedades seleccionadas. Es importante mencionar que su estrategia de logística sostenible está centrada en el cliente. En 2022, el 74% de las propiedades en operación de la FIBRAPL contaban con un sistema de iluminación LED instalado, 23 msf con certificaciones verdes, 7.6 msf por BOMA Best⁸, y adicionalmente se adquirieron 0.7 msf con certificación LEED⁹.

Desde el 2020, el Fideicomiso ha emitido bonos verdes por un valor de P\$445m, completando una colocación privada verde en los Estados Unidos por US\$100m. Asimismo, cuentan con una línea de crédito disponible de U\$400m vinculada a indicadores clave de desempeño sostenible.

En junio del 2022, Prologis anunció el objetivo de lograr cero emisiones netas en sus operaciones y cadena de valor (Alcance 1,2 y 3) para 20240. FIBRAPL comparte este compromiso, que está alineado con el Estándar Net-Zero del SBTi¹⁰.

⁸ BOMA Best (Building Owners and Managers Association, Building Environmental Standards) es un programa voluntario de certificación de edificios que evalúa el consumo del agua, la eficiencia eléctrica, residuos, políticas ambientales, y mantenimiento.

⁹ LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) es un sistema de calificación internacionalmente reconocido que evalúa la sostenibilidad de los edificios. Fue desarrollado por el U.S. Green Building Council.

¹⁰ La iniciativa Objetivos Basados en la Ciencia (SBTi, por sus siglas en inglés) es una colaboración entre el Pacto Mundial de las Naciones Unidas, CDP, WRI y WWF. impulsa una ambiciosa acción climática corporativa al permitir que las empresas establezcan objetivos de reducción de emisiones basados en ciencia (SBT) para limitar el calentamiento global a muy por debajo de los 2°C respecto a los niveles preindustriales y continuar con los esfuerzos por limitar el calentamiento a 1.5°C para contribuir a la consecución de las metas del Acuerdo de París.

Con respecto al objetivo de cero emisiones netas para 2030, se estableció el objetivo de generar energía limpia en todas las oficinas dentro de los parques para 2023. En 2022, lograron la generación de energía limpia para la oficina en el parque Tres Ríos. Asimismo, se cambió el equipo a refrigerantes sostenibles en cuatro de siete de las oficinas.

Con respecto al objetivo de cero emisiones netas en toda la cadena de valor para 2040, Prologis ha instalado paneles solares en el techo de 10 edificios del portafolio del Fideicomiso en Reynosa y Ciudad de México. Con el objetivo de proporcionar energía limpia para el 100% de las necesidades energéticas de los clientes para 2030.

Por otra parte, FIBRAPL se beneficia de estándares de diseño de los nuevos edificios adquiridos de Prologis. Cada desarrollo o reurbanización elegible está preparado para la instalación de paneles solares. En el caso de nuevas construcciones, se debe realizar un análisis del ciclo de vida del impacto de los gases de efecto invernadero del edificio, así como también el edificio debe de estar preparado para la carga de vehículos eléctricos.

En 2022, Prologis contrató a un tercero para revisar las emisiones de carbono, lo que incluyó una revisión del método de cálculo de emisiones. Por lo tanto, se actualizaron las emisiones de gases de efecto invernadero para el 2019-2021 con el fin de reflejar mejor la metodología de emisiones y establecer un nuevo año base para el objetivo de cero emisiones netas. En 2022, se registró una disminución de 1% correspondiente a las emisiones de Alcance 1 y 2 con respecto al año anterior (una disminución del 46% con respecto al 2019). Las emisiones de Alcance 3 presentaron una disminución de 1.8% con respecto al año anterior, y se incrementó la cobertura de datos del 86% al 93% del portafolio.

De manera adicional, Prologis Property Mexico impulsa la sostenibilidad a través de la plataforma *Prologis Essentials*, *Prologis Clear Lease* y la implementación de prácticas de construcción sostenible. A través de la plataforma *Prologis Essentials*, Prologis ofrece una serie de soluciones para el cliente que van más allá de las de un almacén tradicional. Estas incluyen energía renovable, operaciones sostenibles y eficientes en cuanto a la energía. Ofrece soluciones que pueden reducir las emisiones, costos e impacto ambiental de los clientes, ayudándoles a alcanzar sus objetivos de sostenibilidad. Por su parte, *Prologis Clear Lease* es un programa que pretende incluir lenguaje de arrendamiento ecológico para lograr una mejor colaboración con los clientes en el intercambio de datos, así como ofrecer opciones para instalar sistemas que puedan ayudar a los clientes a operar de forma más eficiente y sostenible. En el futuro, esto les permitirá disponer de métricas más cuantificables sobre la cobertura de su cartera con contratos de arrendamiento que contengan cláusulas específicas de recuperación de costos para las mejoras de capital relacionadas con la eficiencia de los recursos.

En 2022, Prologis comenzó un programa piloto para suministrar energía a través de paneles solares en 10 propiedades en México, por lo que se convirtió en la primera Fibra en ofrecer este servicio. Esto ayuda de manera simultánea a que el cliente ahorre dinero, a acelerar el propio progreso de FIBRAPL hacia los objetivos de cero emisiones netas y crear valor financiero y social más allá del sector inmobiliario. Se espera que para 2025 se lleguen a cubrir 120 propiedades.

En el mismo sentido, Prologis se enfoca en instalar iluminación LED y uso de techos frescos para reducir el consumo de energía. A medida que las empresas de servicios

públicos locales reducen las emisiones de la red eléctrica, FIBRAPL contribuye eliminando sistemas de calefacción intensivos en emisiones de gas natural, como lo han hecho con sus oficinas ubicadas en Ciudad de México, Monterrey y Reynosa. En 2022, Prologis comenzó a generar electricidad solar para suministrar energía limpia a la oficina en Ciudad de México de Prologis Park Tres Ríos y las áreas comunes en Prologis Park Álamos.

En 2021, FIBRAPL se comprometió a obtener certificaciones de edificios sostenibles para el 100% del portafolio para 2025. En 2022, certificaron 7.8 msf y un adicional de 6.4 msf hasta mayo del 2023, bajo el estándar de certificación de BOMA Best. En febrero 2023, obtuvieron la certificación Gold¹¹ de BOMA Best para una propiedad en Ciudad de México, siendo el primer reconocimiento de este tipo para un edificio industrial en América Latina.

Hasta el 31 de diciembre del 2022, FIBRAPL tenía 38 instalaciones certificadas LEED que representan 12 msf. Asimismo, tenía 71 instalaciones certificadas BOMA Best que representan 182 msf. Es importante mencionar que, desde junio 2021, cada nuevo edificio adquirido está certificado LEED.

Por otra parte, la operación de los edificios de FIBRAPL tienen un impacto mínimo en la biodiversidad, ya que las instalaciones se ubican generalmente cerca de centros urbanos. Adicionalmente, el proceso de *due diligence* en la adquisición de nuevos portafolios incluye evaluaciones ambientales.

Con respecto al consumo de agua, la operación tiene un impacto mínimo en la disponibilidad y calidad del agua. Los clientes son responsables del uso del agua durante su arrendamiento, lo que incluye mantener los permisos de descarga requeridos. Para ayudar a minimizar el uso del agua, se instalan inodoros de bajo flujo, grifos activados por movimiento y en algunos edificios, plantas que requieren un riego limitado. En 2022, ocurrió una crisis de agua en Monterrey, México. Prologis ayudó a reducir el consumo de agua en sus propiedades, como por ejemplo en Prologis Park Apodaca, se mejoró el pozo de agua, y se priorizaron las necesidades de los clientes y sus empleados, luego las operaciones del parque y por último el riego de áreas verdes. Como resultado, se logró reducir el uso de agua limpia en 60%, lo que mejoró la capacidad de la planta de tratamiento de aguas residuales.

Factor Social : Superior

Es importante mencionar que FIBRAPL no tiene empleados propios, la información sobre los colaboradores se refiere a la de Prologis Property Mexico, en donde el porcentaje de mujeres en la Empresa representó el 47% de la plantilla total, así como mujeres en cargos directos del 42% en 2022.

Cada empleado permanente recibe dos revisiones de desempeño cada año alineadas con su desarrollo profesional. La encuesta de compromiso 2022 mostró un alto nivel de compromiso de los empleados, el 95% de los empleados respondieron que están positivamente comprometidos. Al final del año, la rotación de Prologis México fue de 9%.

¹¹ Una certificación Gold significa, que después de ser auditado por un verificador independiente, el edificio demuestra mejores prácticas en gestión ambiental.

Entre los principales beneficios que ofrece Prologis a sus empleados se incluye: tiempo libre remunerado, seguro de vida, seguro médico, programa de asistencia que incluye servicios de salud mental, asesoramiento financiero, beneficio de pensión. Asimismo, Prologis proporciona una variedad de recursos de aprendizaje y desarrollo para sus empleados.

En términos de seguridad laboral, Prologis proporciona capacitación enfocada en seguridad, así como también realiza la verificación cumplimiento a través de listas de verificación de observación de seguridad, completadas por los gerentes de seguridad de los proyectos de Prologis y auditorías de seguridad periódicas realizadas por terceros. Cada proyecto debe contar un inspector de seguridad calificado, que no tenga otras responsabilidades en el proyecto.

Los empleados de Prologis, contratistas y cualquier parte interesada puede informar sobre alguna cuestión relacionada con seguridad de trabajo a través de la línea directa y anónima administrada por terceros. Asimismo, es importante mencionar que el programa de seguridad de Prologis es supervisado por un comité de seguridad global compuesto por ejecutivos *senior* de funciones globales relevantes. Este comité se reúne trimestralmente, e identifica e implementa mejores prácticas y estándares. En 2022, no se registraron accidentes ni fatalidades en Prologis México.

En 2022, Prologis lanzó la iniciativa de Fuerza Laboral Comunitaria de Prologis en México en colaboración con *Forge Foundation*¹², en un esfuerzo por construir una canalización de talento para los clientes y crear oportunidades económicas en las comunidades en las que tienen operación. Prologis proporciona capacitación y establece conexiones con clientes en el mercado de Tepotzotlán en Ciudad de México para identificar puestos vacantes y posibles oportunidades. El objetivo es capacitar a más de 700 personas en el área de logística para 2025.

En el mismo sentido, existe una iniciativa llamada Parklife que consiste en crear espacios verdes, instalaciones deportivas, murales, obras de arte, centros de capacitación laboral, en algunos centros logísticos de Prologis. Se pretende proporcionar un valor agregado de un almacén convencional y respalda la prioridad de los clientes de atraer y retener mano de obra de la mejor calidad.

El 13 de mayo del 2022, se llevó a cabo el día IMPACT en el que Prologis apoyó a las comunidades locales en las que opera a través de voluntariado, fondos y suministros. En Tijuana, para apoyar a apoyar a la Casa Hogar Nueva Esperanza, los miembros de equipo limpiaron y pintaron el parque infantil e instalaron nuevas mesas de picnic. En Monterrey, en el Jardín de Niños María Hernández Zarco Kínder, los miembros de FIBRAPL ayudaron a construir un nuevo techo, repararon conductos de agua y reemplazaron la iluminación de áreas comunes. En Reynosa, en el Asilo Fray Celestino, los voluntarios limpiaron el jardín, proporcionaron almuerzos y organizaron juego de bingo para los residentes.

Asimismo, a lo largo del año FIBRAPL proporciona fondos para ayudar a diversas organizaciones sociales. En Ciudad de México, se logró la construcción de un área de

¹² La Fundación Forge es una organización sin fines de lucro fundada en 2005. Ofrece el Programa Tu Futuro a jóvenes de Argentina, Colombia, Chile, México, Perú y Uruguay. Ofrecen un programa de liderazgo personal y orientación laboral para jóvenes que comienzan a buscar su primer trabajo.

lavandería, la provisión de despensa para mujeres jóvenes y la organización de una fiesta en “Las Niñas de la Calle” IAP. También apoyan a Contigo Sonreímos, una asociación de niños que respalda cirugías para niños con labio leporino. En Ciudad Juárez, se trabajó con Fondo Unido Chihuahua para renovar un parque utilizado por las familias de instalaciones manufactureras. En Guadalajara, en el Hogar Vicentino de Guadalajara se proporcionaron necesidades básicas y mantenimiento al hogar para 45 personas discapacitadas. Mientras tanto en Monterrey, se apoyó a los bomberos a través de donaciones para mejorar su equipo de trabajo.

En 2022, FIBRAPL y Prologis donaron P\$2.7m a comunidades locales y se realizaron 662 horas de voluntariado (vs. 409 horas en 2021).

Factor de Gobernanza : Superior

Prologis Property Mexico, el Administrador, tiene amplia autoridad para gestionar las decisiones de negociaciones e inversiones (adquisiciones, disposiciones, préstamos y distribuciones) del Fideicomiso. Incluso ciertas decisiones requieren la aprobación de los titulares de CBFIs o del Comité Técnico, de acuerdo con los estatutos de FIBRAPL. Por ejemplo, cualquier transacción con partes relacionadas requiere la aprobación de los miembros independientes del Comité Técnico.

El Comité Técnico se compone por nueve miembros, seleccionados con base en su experiencia de gestión de riesgos, bienes raíces, planificación estratégica y dirección ejecutiva. En 2022, el 56% del Comité estaba integrado por miembros independientes, así como el 22% por mujeres. Asimismo, supervisan temas referentes a los factores ASG, incluyendo sus objetivos y procesos de evaluación. En 2022, la asistencia al Comité Técnico fue de 100%, cada miembro del Comité asistió a todas las reuniones del Comité. Los tres comités permanentes con los que cuenta FIBRAPL constan de un Comité de Auditoría, un Comité de Prácticas y un Comité de Endeudamiento.

De igual forma, el Fideicomiso cuenta con un programa de ética y cumplimiento. Cada año, cada empleado activo del Administrador, Prologis Property Mexico, debe completar una capacitación y se evalúa su comprensión de los temas abordados en el Código de ética y Conducta Empresarial. El Código abarca políticas de Prologis y por tanto de FIBRAPL, incluyendo una política de anticorrupción y FCPA¹³ de Prologis y la política de operaciones con información privilegiada. También incluye disposiciones sobre igualdad de empleo, competencia desleal, actividades políticas y contribuciones, conflictos de interés, sobornos, represalias y discriminación y acoso. Es importante mencionar que los empleados fuera de Estados Unidos reciben una capacitación especial sobre FCPA y el grupo de auditoría interna realiza una auditoría anual sobre el cumplimiento de la FCPA.

Adicionalmente, FIBRAPL cuenta con una línea de ética en donde los empleados o las partes interesadas pueden informar sobre cualquier problema ético o inquietud. Dicha línea se encuentra disponible 24 horas al día, los siete días a la semana.

En el mismo sentido, Prologis cuenta con una política global de derechos humanos que se centra en temas como la contratación y promoción justas, la prevención del trabajo

¹³ La ley de prácticas de corrupción en el extranjero (FCPA, por sus siglas en inglés) de Estados Unidos tiene como objetivo combatir el soborno y la corrupción.



A NRSRO Rating*

Credit
Rating
Agency

Fibra PL

Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre de 2023

infantil y del trabajo forzoso, mantenimiento de condiciones de trabajo seguras, cumplimiento de todas las regulaciones y leyes que rigen horas de trabajo y compensaciones justas. El departamento de ética y cumplimiento y de factores ASG de Prologis son los responsables de la política y regulaciones emergentes. En 2022, el Administrador no tuvo problemas significativos relacionados con los temas relacionados con esta política.

Por otra parte, el Fideicomiso cuenta con un modelo de gestión de riesgos proporcionado por Prologis. Los procesos de evaluación de riesgos incluyen pruebas de escenarios, controles de auditoría, modelos probabilísticos, y aportes de expertos terceros. Del mismo modo, FIBRAPL utiliza un marco global de gestión de riesgos para identificar riesgos que enfrenta el Fideicomiso y la industria, así como evaluarlos y gestionarlos.

En 2022, solo existió una instancia en la que un evento de riesgo natural resultó en un reclamo seguro. Sin embargo, las medidas de mitigación de riesgo lograron proteger la continuidad del negocio del cliente.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre de 2023

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

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

	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	Al cierre	
									3T22	3T23
ACTIVOS TOTALES	72,191	78,522	89,094	95,355	101,726	107,667	114,160	120,885	78,442	88,342
Activo Circulante	825	3,669	3,066	2,163	1,996	1,725	1,841	2,034	1,152	8,705
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	343	2,705	1,875	1,687	1,526	1,247	1,332	1,493	672	8,309
Rentas por Cobrar	55	71	91	100	115	131	148	167	54	90
Impuestos por Recuperar	401	329	1,033	302	275	261	268	275	362	242
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	7	8	9	10	11	12	13	9	9
Pagos Anticipados y Porción Circulante de Opciones de TC	21	18	59	65	70	75	80	86	54	55
Activos Disponibles para su Venta	0	539	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Circulantes	71,365	74,853	86,028	93,192	99,730	105,942	112,319	118,851	77,290	79,637
Propiedades de Inversión	71,315	74,790	86,002	93,163	99,698	105,908	112,283	118,812	77,250	79,624
Pagos Anticipados y Otros	50	63	26	29	32	34	37	39	40	13
PASIVOS TOTALES	22,442	18,530	17,621	22,751	27,830	32,431	37,451	42,610	23,923	16,724
Pasivo Circulante	455	341	193	182	3,352	131	2,782	153	2,393	189
Pasivo con Costo	169	116	85	73	3,232	0	2,642	0	2,238	97
Proveedores	204	89	50	53	60	66	71	78	132	46
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	81	136	58	56	60	65	70	75	23	46
Pasivos no Circulantes	21,987	18,189	17,428	22,568	24,478	32,300	34,669	42,457	21,530	16,534
Pasivo con Costo	21,599	17,785	16,981	22,125	24,004	31,790	34,118	41,864	21,115	16,155
Depósitos en Garantía	388	404	447	444	474	510	551	593	415	379
CAPITAL CONTABLE	49,749	59,992	71,473	72,605	73,896	75,236	76,709	78,274	54,519	71,618
Aportaciones de los Fideicomitentes	22,689	31,150	38,885	38,885	38,885	38,885	38,885	38,885	23,344	38,885
Resultados Acumulados	17,081	21,295	21,161	30,891	31,780	33,000	34,139	35,474	24,439	21,292
Utilidad del Ejercicio	9,979	7,548	11,427	2,828	3,231	3,351	3,684	3,915	6,735	11,441
Deuda Total	21,768	17,901	17,066	22,198	27,235	31,790	36,759	41,864	23,353	16,252
Deuda Neta	21,426	15,196	15,191	20,510	25,709	30,543	35,427	40,371	22,681	7,942
Días Cuenta por Cobrar Clientes	4	5	6	6	6	6	7	7	5	6
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	30.2%	22.8%	19.2%	23.3%	26.8%	29.5%	32.2%	34.6%	29.8%	18.4%

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 4T23.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL

Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB+ (G)

HR+1

Corporativos
15 de noviembre de 2023

A NRSRO Rating*

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

	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	Acumulado	
									3T22	3T23
Ingresos Totales	4,906	5,543	5,633	6,482	6,961	7,497	8,101	8,733	4,133	4,143
Ingresos por Rentas	4,369	4,956	5,022	5,787	6,215	6,694	7,233	7,798	3,695	3,692
Recuperación de gastos por arrendamiento	491	543	515	576	618	666	720	776	411	383
Otros Ingresos	47	44	95	118	127	137	148	159	28	68
Gastos de Generales	1,483	2,015	2,364	1,773	1,845	1,935	2,066	2,201	1,645	1,869
Gastos de Operación	643	720	778	886	919	969	1,024	1,080	520	577
Gastos de Administración	840	1,295	1,585	886	926	966	1,042	1,122	1,126	1,292
EBITDA	3,424	3,528	3,269	4,709	5,116	5,562	6,035	6,532	2,488	2,273
Otros Productos Financieros	26	3	0	0	0	0	0	0	3	0
Intereses Pagados	726	881	679	859	1,067	1,313	1,429	1,664	681	513
Otros Gastos Financieros	87	66	98	0	0	0	0	0	38	98
Ingreso Financiero Neto	(786)	(944)	(777)	(859)	(1,067)	(1,313)	(1,429)	(1,664)	(716)	(611)
Resultado Cambiario	1	21	(778)	(1,022)	(818)	(899)	(922)	(952)	(9)	65
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	7,341	4,943	9,714	0	0	0	0	0	4,972	9,714
Resultado Integral de Financiamiento	6,555	4,019	8,158	(1,881)	(1,885)	(2,212)	(2,350)	(2,617)	4,247	9,168
Utilidad Neta Consolidada	9,979	7,548	11,427	2,828	3,231	3,351	3,684	3,915	6,735	11,441
Cifras UDM									Cifras UDM	
Cambio en Ventas	5.2%	13.0%	1.6%	15.1%	7.4%	7.7%	8.1%	7.8%	11.3%	2.7%
Factor de Ocupación	97.9%	98.9%	98.4%	98.7%	97.2%	96.6%	96.6%	96.6%	98.0%	98.4%
Superficie Bruta Arrendable (ABR) (m ²)***	42.2	43.4	47.5	50.8	53.6	56.4	59.3	62.1	43.2	44.2
NOI	4,264	4,823	4,854	5,595	6,042	6,528	7,077	7,653	4,718	4,775
Margen NOI	86.9%	87.0%	86.2%	86.3%	86.8%	87.1%	87.4%	87.6%	87.2%	86.0%
Margen EBITDA	69.8%	63.7%	58.0%	72.7%	73.5%	74.2%	74.5%	74.8%	63.7%	59.7%
Tasa Pasiva	4.0%	4.0%	4.1%	4.1%	4.1%	4.2%	4.0%	4.1%	4.0%	4.0%

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 4T23.

*** Cifras al cierre

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

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Utilidad Neta Consolidada	7,912	11,595	12,254	2,037	3,126	3,312	3,599	3,684	12,911	5,736
- Resultado Cambiario	38	(3)	95	(1,592)	(875)	(878)	(918)	(922)	8	100
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	5,321	9,079	9,684	0	0	0	0	0	10,465	3,290
- Depreciación	2,078	2,561	2,577	3,053	3,317	3,543	3,763	3,818	2,424	2,593
(+) Otros	1,346	3,248	2,197	4,022	2,682	2,784	2,924	3,013	2,772	2,460
Resultado Fiscal Neto	1,897	3,200	2,285	1,414	1,615	1,675	1,842	1,958	2,802	2,413
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,802	3,040	2,171	1,343	1,535	1,591	1,750	1,860	2,662	2,292

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 Nominbhes (millones)

	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	Acumulado	
									3T22	3T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	9,979	7,548	11,427	2,828	3,231	3,351	3,684	3,915	6,735	11,441
Provisiones del Periodo	3	0	12	0	0	0	0	0	1	12
Partidas sin Impacto en el Efectivo	3	0	12	0	0	0	0	0	1	12
Utilidad o Pérdida por valuación de propiedades de inversión	(7,341)	(4,943)	(9,714)	0	0	0	0	0	(4,972)	(9,714)
Fluctuación Cambiaria	22	23	832	1,022	818	899	922	952	35	(11)
Cuotas por Incentivo	320	655	1,028	0	0	0	0	0	655	1,028
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(6,999)	(4,264)	(7,853)	1,022	818	899	922	952	(4,282)	(8,697)
Ingresos y Gastos Financieros Neto	730	881	698	859	1,067	1,313	1,429	1,664	681	532
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(94)	(80)	(44)	0	0	0	0	0	(79)	(44)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	635	801	654	859	1,067	1,313	1,429	1,664	602	488
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,618	4,084	4,240	4,709	5,116	5,562	6,035	6,532	3,057	3,245
Decremento (Incremento) en Clientes	(11)	(16)	(27)	(9)	(16)	(16)	(17)	(19)	5	(26)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(308)	62	(790)	721	19	6	(16)	(16)	13	18
Incremento (Decremento) en Proveedores	(12)	(104)	(31)	3	7	6	5	7	(67)	(35)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	43	97	14	(5)	34	41	46	48	(23)	(66)
Capital de trabajo	(288)	39	(834)	710	45	36	18	20	(73)	(108)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,330	4,123	3,407	5,419	5,161	5,598	6,053	6,551	2,983	3,136
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(3,403)	(3,337)	(8,092)	(7,161)	(6,535)	(6,209)	(6,375)	(6,529)	(2,062)	(1,714)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	479	0	0	0	0	0	0	479
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(3,403)	(3,337)	(7,613)	(7,161)	(6,535)	(6,209)	(6,375)	(6,529)	(2,062)	(1,235)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(72)	786	(4,206)	(1,742)	(1,375)	(611)	(323)	23	922	1,901
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios y Busátiles	12,116	5,671	0	4,195	4,293	6,888	4,048	6,794	5,671	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(9,476)	(8,379)	(116)	(85)	(73)	(3,232)	0	(2,642)	(3,759)	(86)
Intereses Pagados y otras partidas	(548)	(854)	(628)	(859)	(1,067)	(1,313)	(1,429)	(1,664)	(622)	(462)
Financiamiento "Ajeno"	2,092	(3,562)	(744)	3,251	3,153	2,343	2,619	2,488	1,291	(548)
CFBs emitidos	0	7,806	6,681	0	0	0	0	0	0	6,681
Adquisición de opciones de Tipo de Cambio	0	(51)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(1,752)	(2,114)	(2,115)	(1,697)	(1,939)	(2,011)	(2,211)	(2,350)	(1,508)	(1,984)
Financiamiento "Propio"	(1,752)	5,641	4,566	(1,697)	(1,939)	(2,011)	(2,211)	(2,350)	(1,508)	4,697
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	341	2,079	3,823	1,554	1,213	332	408	139	(218)	4,149
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	268	2,865	(384)	(188)	(161)	(279)	85	161	704	6,050
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(360)	(503)	(446)	0	0	0	0	0	(375)	(446)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	434	343	2,705	1,875	1,687	1,526	1,247	1,332	343	2,705
Efectivo y equiv. al final del Periodo	343	2,705	1,875	1,687	1,526	1,247	1,332	1,493	672	8,309
Cifras UDM									Cifras UDM	
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	1,168	581	790	4,076	3,626	4,007	4,303	4,692	631	1,410
Amortización de Deuda	9,476	8,379	116	85	73	3,232	0	2,642	4,704	4,707
Revolencia automática	(9,446)	(8,210)	0	(0)	0	(3,232)	0	(2,642)	(4,704)	(4,707)
Amortización de Deuda Final	30	169	116	85	73	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	548	854	628	859	1,067	1,313	1,429	1,664	844	694
Servicio de la Deuda 12m	578	1,023	744	944	1,140	1,313	1,429	1,664	844	694
DSCR	2.0	0.6	1.1	4.3	3.2	3.1	3.0	2.8	0.7	2.0
Caja Inicial Disponible	434	343	2,705	1,875	1,687	1,526	1,247	1,332	343	2,705
DSCR con Caja Inicial	2.8	0.9	4.7	6.3	4.7	4.2	3.9	3.6	1.2	5.9
Deuda Neta a FLE 12m	18.4	26.2	19.2	5.0	7.1	7.6	8.2	8.6	36.0	5.6
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.3	4.3	4.6	4.4	5.0	5.5	5.9	6.2	6.6	2.4

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 4T23.

Flujo Libre de Efectivo	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,330	4,123	3,407	5,419	5,161	5,598	6,053	6,551	3,638	4,704
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,802	3,040	2,171	1,343	1,535	1,591	1,750	1,860	8	100
+ Diferencia en Cambios	(360)	(503)	(446)	0	0	0	0	0	(345)	(574)
Flujo Libre de Efectivo	1,168	581	790	4,076	3,626	4,007	4,303	4,692	3,285	4,030

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

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que FPrologis debe realizar por tema de regulación.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre de 2023

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

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

	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	Al cierre	
									3T22	3T23
ACTIVOS TOTALES	72,191	78,522	89,004	93,801	99,559	105,227	111,261	116,952	78,442	88,342
Activo Circulante	825	3,669	3,347	1,578	1,458	1,635	2,117	2,202	1,152	8,705
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	343	2,705	1,976	386	367	596	1,070	1,134	672	8,309
Rentas por Cobrar	55	71	157	166	178	190	204	219	54	90
Impuestos por Recuperar	401	329	1,131	937	820	753	743	746	362	242
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	6	7	28	30	31	32	34	35	9	9
Pagos Anticipados y Porción Circulante de Opciones de TC	21	18	56	59	61	63	66	69	54	55
Activos Disponibles para su Venta	0	539	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Circulantes	71,365	74,853	85,657	92,224	98,101	103,593	109,144	114,749	77,290	79,637
Propiedades de Inversión	71,315	74,790	85,629	92,193	98,070	103,561	109,110	114,714	77,250	79,624
Pagos Anticipados y Otros	50	63	28	30	31	32	34	35	40	13
PASIVOS TOTALES	22,442	18,530	16,848	20,544	25,155	29,679	34,506	38,938	23,923	16,724
Pasivo Circulante	455	341	168	159	2,977	108	2,379	123	2,393	189
Pasivo con Costo	169	116	79	66	2,876	0	2,265	0	2,238	97
Proveedores	204	89	37	42	49	54	58	64	132	46
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	81	136	52	51	52	54	57	59	23	46
Pasivos no Circulantes	21,987	18,189	16,680	20,385	22,177	29,571	32,127	38,815	21,530	16,534
Pasivo con Costo	21,599	17,785	16,256	19,983	21,764	29,143	31,679	38,347	21,115	16,155
Depósitos en Garantía	388	404	424	402	414	428	448	468	415	379
CAPITAL CONTABLE	49,749	59,992	72,156	73,257	74,405	75,548	76,754	78,013	54,519	71,618
Aportaciones de los Fideicomitentes	22,689	31,150	38,885	38,885	38,885	38,885	38,885	38,885	23,344	38,885
Resultados Acumulados	17,081	21,295	21,178	31,707	32,865	34,105	35,290	36,589	24,439	21,292
Utilidad del Ejercicio	9,979	7,548	12,093	2,665	2,655	2,558	2,579	2,539	6,735	11,441
Deuda Total	21,768	17,901	16,335	20,049	24,639	29,143	33,944	38,347	23,353	16,252
Deuda Neta	21,426	15,196	14,359	19,663	24,272	28,547	32,874	37,214	22,681	7,942
Días Cuenta por Cobrar Clientes	4	5	7	10	11	11	11	11	5	6
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	30.2%	22.8%	18.4%	21.4%	24.7%	27.7%	30.5%	32.8%	29.8%	18.4%

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 4T23.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL

Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB+ (G)

HR+1

Corporativos
15 de noviembre de 2023

A NRSRO Rating*

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

	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	Acumulado	
									3T22	3T23
Ingresos Totales	4,906	5,543	5,555	5,918	6,107	6,320	6,616	6,914	4,133	4,143
Ingresos por Rentas	4,369	4,956	4,953	5,285	5,453	5,643	5,907	6,174	3,695	3,692
Recuperación de gastos por arrendamiento	491	543	508	526	543	562	588	614	411	383
Otros Ingresos	47	44	94	108	111	115	121	126	28	68
Gastos de Generales	1,483	2,015	2,363	2,190	2,259	2,338	2,448	2,558	1,645	1,869
Gastos de Operación	643	720	795	1,064	1,098	1,136	1,190	1,243	520	577
Gastos de Administración	840	1,295	1,567	1,126	1,161	1,202	1,258	1,315	1,126	1,292
EBITDA	3,424	3,528	3,193	3,729	3,847	3,982	4,168	4,356	2,488	2,273
Otros Productos Financieros	26	3	0	0	0	0	0	0	3	0
Intereses Pagados	726	881	669	711	899	1,109	1,255	1,472	681	513
Otros Gastos Financieros	87	66	98	0	0	0	0	0	38	98
Ingreso Financiero Neto	(786)	(944)	(767)	(711)	(899)	(1,109)	(1,255)	(1,472)	(716)	(611)
Resultado Cambiario	1	21	(46)	(352)	(294)	(315)	(334)	(345)	(9)	65
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	7,341	4,943	9,714	0	0	0	0	0	4,972	9,714
Resultado Integral de Financiamiento	6,555	4,019	8,900	(1,063)	(1,193)	(1,424)	(1,589)	(1,817)	4,247	9,168
Utilidad Neta Consolidada	9,979	7,548	12,093	2,665	2,655	2,558	2,579	2,539	6,735	11,441
Cifras UDM									Cifras UDM	
Cambio en Ventas	5.2%	13.0%	0.2%	6.5%	3.2%	3.5%	4.7%	4.5%	11.3%	2.7%
Factor de Ocupación	97.9%	98.9%	98.4%	96.8%	93.8%	91.6%	90.6%	89.6%	98.0%	98.4%
Superficie Bruta Arrendable (ABR) (m ²)***	42.2	43.4	46.3	48.7	50.6	52.7	54.7	56.7	43.2	44.2
NOI	4,264	4,823	4,760	4,854	5,009	5,184	5,426	5,671	4,718	4,775
Margen NOI	86.9%	87.0%	85.7%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%	87.2%	86.0%
Margen EBITDA	69.8%	63.7%	57.5%	63.0%	63.0%	63.0%	63.0%	63.0%	63.7%	59.7%
Tasa Pasiva	4.0%	4.0%	4.0%	3.9%	4.0%	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%

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 4T23.

*** Cifras al cierre

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

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Utilidad Neta Consolidada	7,912	11,595	12,254	2,583	2,658	2,581	2,569	2,579	12,911	5,736
- Resultado Cambiario	38	(3)	95	(367)	(310)	(311)	(329)	(334)	8	100
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	5,321	9,079	9,684	0	0	0	0	0	10,465	3,290
- Depreciación	2,078	2,561	2,577	3,035	3,277	3,480	3,673	3,722	2,424	2,593
(+) Otros	1,346	3,248	2,330	2,152	2,257	2,489	2,724	2,746	2,772	2,560
Resultado Fiscal Neto	1,897	3,200	2,419	1,333	1,327	1,279	1,290	1,270	2,802	2,513
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	1,802	3,040	2,298	1,266	1,261	1,215	1,225	1,206	2,662	2,387

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 Nominbhes (millones)									Acumulado	
	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	9,979	7,548	12,093	2,665	2,655	2,558	2,579	2,539	6,735	11,441
Provisiones del Periodo	3	0	12	0	0	0	0	0	1	12
Partidas sin Impacto en el Efectivo	3	0	12	0	0	0	0	0	1	12
Utilidad o Pérdida por valuación de propiedades de inversión	(7,341)	(4,943)	(9,714)	0	0	0	0	0	(4,972)	(9,714)
Fluctuación Cambiaria	22	23	99	352	294	315	334	345	35	(11)
Cuotas por Incentivo	320	655	1,028	0	0	0	0	0	655	1,028
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(6,999)	(4,264)	(8,586)	352	294	315	334	345	(4,282)	(8,697)
Ingresos y Gastos Financieros Neto	730	881	688	711	899	1,109	1,255	1,472	681	532
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(94)	(80)	(44)	0	0	0	0	0	(79)	(44)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	635	801	644	711	899	1,109	1,255	1,472	602	488
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,618	4,084	4,164	3,729	3,847	3,982	4,168	4,356	3,057	3,245
Decremento (Incremento) en Clientes	(11)	(16)	(93)	(9)	(12)	(12)	(14)	(15)	5	(26)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(308)	62	(906)	187	113	63	4	(9)	13	18
Incremento (Decremento) en Proveedores	(12)	(104)	(44)	5	7	5	4	6	(67)	(35)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	43	97	(15)	(23)	13	16	22	23	(23)	(66)
Capital de trabajo	(288)	39	(1,058)	160	120	72	17	5	(73)	(108)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,330	4,123	3,106	3,888	3,968	4,053	4,185	4,361	2,983	3,136
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(3,403)	(3,337)	(7,719)	(6,565)	(5,877)	(5,490)	(5,550)	(5,604)	(2,062)	(1,714)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	479	0	0	0	0	0	0	479
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(3,403)	(3,337)	(7,240)	(6,565)	(5,877)	(5,490)	(5,550)	(5,604)	(2,062)	(1,235)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(72)	786	(4,134)	(2,676)	(1,909)	(1,437)	(1,365)	(1,243)	922	1,901
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios y Busátiles	12,116	5,671	0	3,440	4,362	7,064	4,467	6,324	5,671	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(9,476)	(8,379)	(114)	(79)	(66)	(2,876)	0	(2,265)	(3,759)	(86)
Intereses Pagados y otras partidas	(548)	(854)	(618)	(711)	(899)	(1,109)	(1,255)	(1,472)	(622)	(462)
Financiamiento "Ajeno"	2,092	(3,562)	(732)	2,650	3,398	3,080	3,212	2,587	1,291	(548)
CFBIs emitidos	0	7,806	6,681	0	0	0	0	0	0	6,681
Adquisición de opciones de Tipo de Cambio	0	(51)	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(1,752)	(2,114)	(2,098)	(1,564)	(1,507)	(1,415)	(1,373)	(1,280)	(1,508)	(1,984)
Financiamiento "Propio"	(1,752)	5,641	4,583	(1,564)	(1,507)	(1,415)	(1,373)	(1,280)	(1,508)	4,697
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	341	2,079	3,851	1,086	1,891	1,666	1,839	1,307	(218)	4,149
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	268	2,865	(283)	(1,590)	(18)	229	474	64	704	6,050
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(360)	(503)	(446)	0	0	0	0	0	(375)	(446)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	434	343	2,705	1,976	386	367	596	1,070	343	2,705
Efectivo y equiv. al final del Periodo	343	2,705	1,976	386	367	596	1,070	1,134	672	8,309
Cifras UDM									Cifras UDM	
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	1,168	581	363	2,622	2,707	2,838	2,960	3,155	631	1,315
Amortización de Deuda	9,476	8,379	114	79	66	2,876	0	2,265	4,704	4,707
Revolencia automática	(9,446)	(8,210)	2	(0)	0	(2,876)	0	(2,265)	(4,704)	(4,707)
Amortización de Deuda Final	30	169	116	79	66	0	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	548	854	618	711	899	1,109	1,255	1,472	844	694
Servicio de la Deuda 12m	578	1,023	734	790	964	1,109	1,255	1,472	844	694
DSCR	2.0	0.6	0.5	3.3	2.8	2.6	2.4	2.1	0.7	1.9
Caja Inicial Disponible	434	343	2,705	1,976	386	367	596	1,070	343	2,705
DSCR con Caja Inicial	2.8	0.9	4.2	5.8	3.2	2.9	2.8	2.9	1.2	5.8
Deuda Neta a FLE 12m	18.4	26.2	39.6	7.5	9.0	10.1	11.1	11.8	36.0	6.0
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.3	4.3	4.5	5.3	6.3	7.2	7.9	8.5	6.6	2.4

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 4T23.

Flujo Libre de Efectivo	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,330	4,123	3,106	3,888	3,968	4,053	4,185	4,361	3,638	4,704
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	1,802	3,040	2,298	1,266	1,261	1,215	1,225	1,206	8	100
+ Diferencia en Cambios	(360)	(503)	(446)	0	0	0	0	0	(345)	(574)
Flujo Libre de Efectivo	1,168	581	363	2,622	2,707	2,838	2,960	3,155	3,285	4,030

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

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que FPrologis debe realizar por tema de regulación.

Anexo - Escenario Base UDM

FIBRA Prologis (Base): Balance UDM en Pesos (millones)

	Al cierre						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
ACTIVOS TOTALES	78,442	88,342	94,698	101,077	108,173	113,403	120,106
Activo Circulante	1,152	8,705	3,296	2,982	3,784	2,678	2,887
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	672	8,309	2,818	2,512	3,310	2,176	2,357
Rentas por Cobrar	54	90	103	116	128	143	158
Impuestos por Recuperar	362	242	302	275	261	268	275
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	9	9	10	11	11	12
Pagos Anticipados y Porción Circulante de Opciones	54	55	64	69	74	79	85
Activos Disponibles para su Venta	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Circulantes	77,290	79,637	91,402	98,096	104,389	110,725	117,218
Propiedades de Inversión	77,250	79,624	91,373	98,064	104,355	110,689	117,179
Pagos Anticipados y Otros	40	13	29	31	33	36	39
PASIVOS TOTALES	23,923	16,724	22,446	27,578	33,354	37,147	42,293
Pasivo Circulante	2,393	189	139	2,101	1,296	82	2,730
Pasivo con Costo	2,238	97	72	2,030	1,220	0	2,642
Proveedores	132	46	11	12	13	13	14
Rentas Cobradas por Anticipo de CP	23	46	55	59	64	69	74
Pasivos no Circulantes	21,530	16,534	22,307	25,476	32,058	37,064	39,563
Pasivo con Costo	21,115	16,155	21,870	25,008	31,554	36,520	38,976
Depósitos en Garantía	415	379	436	468	504	544	587
CAPITAL CONTABLE	54,519	71,618	72,252	73,500	74,819	76,257	77,813
Aportaciones de los Fideicomitentes	23,344	38,885	38,885	38,885	38,885	38,885	38,885
Resultados Acumulados	24,439	21,292	31,315	32,265	33,503	34,692	36,061
Utilidad del Ejercicio	6,735	11,441	2,052	2,349	2,431	2,679	2,866
Deuda Total	23,353	16,252	21,943	27,038	32,774	36,520	41,618
Deuda Neta	22,681	7,942	19,124	24,526	29,464	34,344	39,261
Días Cuenta por Cobrar Clientes	5	6	6	6	6	7	7
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	29.8%	18.4%	23.2%	26.8%	30.3%	32.2%	34.7%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.



**Credit
Rating
Agency**

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre de 2023

A NRSRO Rating*

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

	UDM al						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
Ingresos Totales	5,407	5,552	6,311	6,847	7,362	7,949	8,574
Ingresos por Rentas	4,832	4,952	5,635	6,113	6,573	7,098	7,656
Recuperación de gastos por arrendamiento	540	515	561	608	654	706	762
Otros Ingresos	35	84	115	125	134	145	156
Gastos de Generales	1,964	2,239	1,874	1,829	1,915	2,038	2,172
Gastos de Operación	690	777	855	910	956	1,010	1,065
Gastos de Administración	1,274	1,461	1,019	919	959	1,028	1,107
EBITDA	3,444	3,314	4,437	5,017	5,447	5,911	6,402
Otros Productos Financieros	10	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	879	713	807	1,016	1,257	1,394	1,585
Otros Gastos Financieros	55	126	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(924)	(839)	(807)	(1,016)	(1,257)	(1,394)	(1,585)
Resultado Cambiario	(3)	95	(1,592)	(875)	(878)	(918)	(945)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	9,079	9,684	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	8,152	8,940	(2,399)	(1,891)	(2,135)	(2,312)	(2,530)
Utilidad Neta Consolidada	11,595	12,254	2,037	3,126	3,312	3,351	3,871
Cambio en Ventas	n.a.	2.7%	13.7%	8.5%	7.5%	8.0%	7.9%
Factor de Ocupación	98.2%	98.4%	98.6%	97.6%	96.8%	96.6%	96.6%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	43	44	49	52	55	58	60
NOI	4,718	4,775	5,456	5,936	6,406	6,939	7,509
Margen NOI	87.2%	86.0%	86.5%	86.7%	87.0%	87.3%	87.6%
Margen EBITDA	63.7%	59.7%	70.3%	73.3%	74.0%	74.4%	74.7%
Tasa Pasiva	4.0%	4.0%	4.1%	4.1%	4.1%	4.0%	4.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

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

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
Utilidad Neta Consolidada	12,911	5,736	8,248	3,019	3,273	3,512	3,799
- Resultado Cambiario	8	100	(1,340)	(931)	(857)	(915)	(938)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	10,465	3,290	6,061	0	0	0	0
- Depreciación	2,424	2,593	2,920	3,258	3,488	3,707	3,931
(+) Otros	2,772	2,460	3,566	3,017	2,759	2,889	2,991
Resultado Fiscal Neto	2,802	2,413	1,493	1,846	1,687	1,779	1,922
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	2,662	2,292	1,418	1,754	1,602	1,691	1,825

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.

FIBRA Prologis (Base): Flujo de Efectivo UDM en Pesos (millones)							
	UDM al						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	11,595	12,254	2,037	3,126	3,312	3,599	3,871
Provisiones del Periodo	1	12	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	1	12	0	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida por valuación de propiedades de inversión	(9,079)	(9,684)	0	0	0	0	0
Fluctuación Cambiaria	36	(24)	1,592	875	878	918	945
Cuotas por Incentivo	655	1,028	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(8,387)	(8,679)	1,592	875	878	918	945
Ingresos y Gastos Financieros Neto	879	732	807	1,016	1,257	1,394	1,585
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(106)	(46)	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	773	686	807	1,016	1,257	1,394	1,585
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,982	4,272	4,437	5,017	5,447	5,911	6,402
Decremento (Incremento) en Clientes	3	(46)	(13)	(13)	(13)	(14)	(15)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(346)	67	(85)	19	6	(16)	(16)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(54)	(71)	(35)	0	1	1	1
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados3	53	54	66	36	40	46	48
Capital de trabajo	(344)	4	(67)	43	34	16	17
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(344)	4	(67)	43	34	16	17
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,638	4,276	4,370	5,060	5,481	5,927	6,418
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(4,406)	(2,989)	(11,749)	(6,692)	(6,291)	(6,334)	(6,490)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	479	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(4,406)	(2,511)	(11,749)	(6,692)	(6,291)	(6,334)	(6,490)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(768)	1,765	(7,379)	(1,632)	(810)	(407)	(72)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	9,003	0	4,195	4,293	6,888	4,048	4,152
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(4,704)	(4,707)	(97)	(72)	(2,030)	(1,220)	0
Intereses Pagados y otras partidas	(844)	(694)	(807)	(1,016)	(1,257)	(1,394)	(1,585)
Financiamiento "Ajeno"	3,455	(5,401)	3,292	3,205	3,601	1,434	2,568
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	0	(51)	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(1,974)	(2,589)	(1,404)	(1,879)	(1,993)	(2,161)	(2,315)
Financiamiento "Propio"	(1,974)	11,846	(1,404)	(1,879)	(1,993)	(2,161)	(2,315)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	1,481	6,445	1,888	1,326	1,608	(727)	253
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	713	8,211	(5,491)	(306)	798	(1,134)	180
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(345)	(574)	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	304	672	8,309	2,818	2,512	3,310	2,176
Efectivo y equiv. al final del Periodo	672	8,309	2,818	2,512	3,310	2,176	2,357
Cifras UDM							
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	631	1,410	2,951	3,306	3,879	4,236	4,593
Amortización de Deuda	4,704	4,707	97	72	2,030	1,220	0
Revolencia automática	(4,704)	(4,707)	0	0	(2,030)	(1,220)	0
Amortización de Deuda Final	0	0	97	72	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	844	694	807	1,016	1,257	1,394	1,585
Servicio de la Deuda 12m	844	694	904	1,088	1,257	1,394	1,585
DSCR	0.7	2.0	3.3	3.0	3.1	3.0	2.9
Caja Inicial Disponible	304	672	8,309	2,818	2,512	3,310	2,176
DSCR con Caja Inicial	1.1	3.0	12.5	5.6	5.1	5.4	4.3
Deuda Neta a FLE 12m	36.0	5.6	6.5	7.4	7.6	8.1	8.5
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.6	2.4	4.3	4.9	5.4	5.8	6.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

Flujo Libre de Efectivo	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,638	4,276	4,370	5,060	5,481	5,927	6,418
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	2,662	2,292	1,418	1,754	1,602	1,691	1,825
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	(345)	(574)	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	631	1,410	2,951	3,306	3,879	4,236	4,593

Anexo - Escenario de Estrés UDM

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

	Al cierre						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
ACTIVOS TOTALES	78,442	88,342	92,458	98,203	104,024	109,829	115,953
Activo Circulante	1,152	8,705	1,876	1,572	1,804	2,073	2,605
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	672	8,309	656	466	761	1,030	1,544
Rentas por Cobrar	54	90	168	178	187	199	212
Impuestos por Recuperar	362	242	963	836	762	745	746
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	9	9	30	31	32	33	35
Pagos Anticipados y Porción Circulante de Opciones:	54	55	59	60	62	65	68
Activos Disponibles para su Venta	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Circulantes	77,290	79,637	90,582	96,632	102,220	107,756	113,348
Propiedades de Inversión	77,250	79,624	90,552	96,601	102,188	107,723	113,313
Pagos Anticipados y Otros	40	13	30	31	32	33	35
PASIVOS TOTALES	23,923	16,724	19,543	24,152	28,830	33,449	38,317
Pasivo Circulante	2,393	189	108	1,859	1,122	47	2,314
Pasivo con Costo	2,238	97	66	1,815	1,077	0	2,265
Proveedores	132	46	(8)	(9)	(9)	(9)	(10)
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	23	46	50	52	54	56	59
Pasivos no Circulantes	21,530	16,534	19,436	22,294	27,708	33,402	36,003
Pasivo con Costo	21,115	16,155	19,038	21,884	27,284	32,958	35,539
Depósitos en Garantía	415	379	398	410	424	444	464
CAPITAL CONTABLE	54,519	71,618	72,915	74,051	75,195	76,380	77,636
Aportaciones de los Fideicomitentes	23,344	38,885	38,885	38,885	38,885	38,885	38,885
Resultados Acumulados	24,439	21,292	32,098	33,242	34,459	35,633	36,909
Utilidad del Ejercicio	6,735	11,441	1,932	1,924	1,851	1,862	1,842
Deuda Total	23,353	16,252	19,103	23,699	28,361	32,958	37,804
Deuda Neta	22,681	7,942	18,447	23,233	27,600	31,928	36,259
Días Cuenta por Cobrar Clientes	5	6	10	10	11	11	11
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	29.8%	18.4%	20.7%	24.1%	27.3%	30.0%	32.6%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.



**Credit
Rating
Agency**

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre de 2023

A NRSRO Rating*

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

	UDM al						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
Ingresos Totales	5,407	5,552	5,825	6,064	6,267	6,542	6,840
Ingresos por Rentas	4,832	4,952	5,201	5,414	5,595	5,841	6,107
Recuperación de gastos por arrendamiento	540	515	518	539	557	581	608
Otros Ingresos	35	84	106	111	114	119	125
Gastos de Generales	1,964	2,239	2,201	2,244	2,321	2,424	2,534
Gastos de Operación	690	777	1,003	1,089	1,126	1,176	1,229
Gastos de Administración	1,274	1,461	1,197	1,155	1,195	1,248	1,305
EBITDA	3,444	3,314	3,624	3,820	3,946	4,118	4,306
Otros Productos Financieros	10	0	0	0	0	0	0
Intereses Pagados	879	713	674	852	1,054	1,220	1,404
Otros Gastos Financieros	55	126	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	(924)	(839)	(674)	(852)	(1,054)	(1,220)	(1,404)
Resultado Cambiario	(3)	95	(367)	(310)	(311)	(329)	(342)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	9,079	9,684	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	8,152	8,940	(1,040)	(1,162)	(1,365)	(1,549)	(1,746)
Utilidad Neta Consolidada	11,595	12,254	2,583	2,658	2,581	2,558	2,559
Cambio en Ventas	n.a.	2.7%	4.9%	4.1%	3.3%	4.4%	4.6%
Factor de Ocupación	98.2%	98.4%	97.2%	94.6%	92.2%	90.8%	89.8%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m ²)	43	44	47	49	51	53	55
NOI	4,718	4,775	4,821	4,975	5,140	5,366	5,610
Margen NOI	87.2%	86.0%	82.8%	82.0%	82.0%	82.0%	82.0%
Margen EBITDA	63.7%	59.7%	62.2%	63.0%	63.0%	62.9%	63.0%
Tasa Pasiva	4.0%	4.0%	3.9%	4.0%	4.1%	4.0%	4.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

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

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

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
Utilidad Neta Consolidada	12,911	5,736	8,814	2,659	2,594	2,566	2,560
- Resultado Cambiario	8	100	(293)	(325)	(305)	(325)	(340)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	10,465	3,290	6,061	0	0	0	0
- Depreciación	2,424	2,593	2,910	3,224	3,431	3,625	3,819
(+) Otros	2,772	2,560	2,196	2,231	2,431	2,665	2,740
Resultado Fiscal Neto	2,802	2,513	1,747	1,340	1,289	1,281	1,141
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	2,662	2,387	1,660	1,273	1,224	1,217	1,084

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.

FIBRA Prologis (Estrés): Flujo de Efectivo UDM en Pesos (millones)							
	UDM al						
	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	11,595	12,254	2,583	2,658	2,581	2,569	2,559
Provisiones del Periodo	1	12	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	1	12	0	0	0	0	0
Utilidad o Pérdida por valuación de propiedades de inversión	(9,079)	(9,684)	0	0	0	0	0
Fluctuación Cambiaria	36	(24)	367	310	311	329	342
Cuotas por Incentivo	655	1,028	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(8,387)	(8,679)	367	310	311	329	342
Ingresos y Gastos Financieros Neto	879	732	674	852	1,054	1,220	1,404
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(106)	(46)	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	773	686	674	852	1,054	1,220	1,404
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	3,982	4,272	3,624	3,820	3,946	4,118	4,306
Decremento (Incremento) en Clientes	3	(46)	(78)	(10)	(9)	(12)	(12)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(346)	67	(762)	123	70	12	(7)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(54)	(71)	(55)	(0)	(0)	(0)	(0)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados3	53	54	23	14	16	22	22
Capital de trabajo	(344)	4	(873)	127	76	22	3
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(344)	4	(873)	127	76	22	3
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	3,638	4,276	2,751	3,947	4,022	4,140	4,308
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(4,406)	(2,989)	(10,928)	(6,049)	(5,587)	(5,535)	(5,590)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	479	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(4,406)	(2,511)	(10,928)	(6,049)	(5,587)	(5,535)	(5,590)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(768)	1,765	(8,177)	(2,102)	(1,565)	(1,395)	(1,282)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	9,003	0	2,575	4,351	6,166	5,345	4,503
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(4,704)	(4,707)	(90)	(66)	(1,815)	(1,077)	0
Intereses Pagados y otras partidas	(844)	(694)	(674)	(852)	(1,054)	(1,220)	(1,404)
Financiamiento "Ajeno"	3,455	(5,401)	1,811	3,433	3,297	3,048	3,100
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de Acciones	0	(51)	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(1,974)	(2,589)	(1,287)	(1,521)	(1,438)	(1,383)	(1,303)
Financiamiento "Propio"	(1,974)	11,846	(1,287)	(1,521)	(1,438)	(1,383)	(1,303)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	1,481	6,445	524	1,912	1,859	1,665	1,796
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	713	8,211	(7,653)	(190)	294	270	514
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(345)	(574)	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	304	672	8,309	656	466	761	1,030
Efectivo y equiv. al final del Periodo	672	8,309	656	466	761	1,030	1,544
Cifras UDM							
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	631	1,315	1,091	2,673	2,797	2,923	3,224
Amortización de Deuda	4,704	4,707	90	66	1,815	1,077	0
Revolencia automática	(4,704)	(4,707)	7	0	(1,815)	(1,077)	0
Amortización de Deuda Final	0	0	97	66	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	844	694	674	852	1,054	1,220	1,404
Servicio de la Deuda 12m	844	694	770	917	1,054	1,220	1,404
DSCR	0.7	1.9	1.4	2.9	2.7	2.4	2.3
Caja Inicial Disponible	304	672	8,309	656	466	761	1,030
DSCR con Caja Inicial	1.1	2.9	12.2	3.6	3.1	3.0	3.0
Deuda Neta a FLE 12m	36.0	6.0	16.9	8.7	9.9	10.9	11.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.6	2.4	5.1	6.1	7.0	7.8	8.4

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T23.

Flujo Libre de Efectivo	3T22	3T23	3T24P	3T25P	3T26P	3T27P	3T28P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	3,638	4,276	2,751	3,947	4,022	4,140	4,308
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	2,662	2,387	1,660	1,273	1,224	1,217	1,084
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	(345)	(574)	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	631	1,315	1,091	2,673	2,797	2,923	3,224

Glosario

• El **Flujo de Libre de Efectivo (FLE)** se define como el flujo de caja de las actividades de operación más las necesidades de capital circulante menos una provisión para CAPEX de mantenimiento más los dividendos recibidos, si los hubiera, menos los impuestos pagados y menos los gastos por contratos de arrendamiento financiero, incluidos tanto la amortización como los intereses. El cálculo puede incluir una consideración de Ajuste Especial si se considera que determinados componentes de las cuentas enumeradas no son apropiados para la medida (por ejemplo, no recurrentes, de naturaleza no operativa). La medida se basa en los cuatro trimestres anteriores o en los últimos doce meses (UDM). Para la evaluación cuantitativa de activos enfocados en la inversión de bienes raíces, el cálculo de esta métrica incluye los siguientes ajustes: el primero refiere al cálculo del flujo libre de efectivo (FLE), que se basa en un marco regulatorio que exige que estos instrumentos repartan como mínimo el 95.0% de su resultado fiscal neto de manera anual. En términos generales, el FLE se calculará restando al flujo neto de efectivo de actividades de operación las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes, y cuando sea relevante, se harán ajustes por el valor del efectivo por tipos de cambio y otras valoraciones. También se excluirá el Capex de Mantenimiento debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro suele formar parte de los gastos de operación de estos instrumentos o activos.

• La **Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)**, por sus siglas en inglés) se define como el FLE dividido por el servicio de la deuda. A efectos de este indicador, el servicio de la deuda se define como el gasto financiero neto (gastos financieros menos ingresos financieros) más la amortización obligatoria de la deuda. Se excluyen del servicio de la deuda los pagos anticipados, así como los pagos derivados de Excess Cash Flow Sweep (ECFS por sus siglas). Algunos refinanciamientos de deuda también pueden excluirse del cálculo del servicio de la deuda. También se excluyen los intereses capitalizados de los contratos de crédito que originalmente contemplaban tales intereses. No se excluirán los intereses capitalizados procedentes de reestructuraciones forzosas de deuda. El servicio de la deuda se mide sobre una base UDM.

• **DSCR con Caja.** Se trata de la misma métrica que la anterior, con la excepción de que el efectivo al final del período anterior de cuatro trimestres se añade al FLE, al igual que cualquier efectivo reservado exclusivamente para la deuda que se está calificando.

• Los **Años de Pago** se definen como la deuda neta dividida por el FLE.

• **Loan To Value (LTV).** Mide la estimación de HR Ratings del nivel de endeudamiento de la Fibra. Se define como Deuda Total al cierre del periodo dividido por activos totales al cierre del periodo.

• Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

Ponderación de Métricas

DSCR	30%
DSCR con Caja	20%
Años de Pago	20%
LTV	30%



Credit
Rating
Agency

A NRSRO Rating*

Fibra PL

Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB+ (G)

HR+1

Corporativos
15 de noviembre de 2023

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos UDM, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información adecuadamente reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.

Ponderación de Periodos

t ₋₁	10%
t ₀	15%
t ₁	25%
t ₂	20%
t ₃	15%
t ₄	10%
t ₅	5%

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre de 2023

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

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

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

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

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

Instituciones Financieras / ABS

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

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

Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

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

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

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

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



Credit
Rating
Agency

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre de 2023

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) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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 calificadoradora:

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021
Criterios Generales Metodológicos, enero 2023

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/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.	4T14-3T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera 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 calificadoradora 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 calificadoradora 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 calificadoradora 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).