

Calificación

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

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

La ratificación de las calificaciones de Fibra Prologis (FIBRAPL y/o el Fideicomiso) se basa en la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) observada durante los últimos doce meses (UDM) al 3T22 de P\$3,279 millones (m), lo cual es 35.0% por arriba del periodo anterior y 5.0% más que en nuestro escenario base. Para los siguientes años, proyectamos que se mantenga la eficiencia operativa que ha mostrado la Fibra históricamente, reflejando un margen NOI promedio de 87.0%, así como un margen EBITDA de 75.6%. Lo anterior, sumado a un capital de trabajo estable, reflejará una generación constante de FLE alcanzando P\$3,905m para 2027. Por lo tanto, estimamos niveles promedio de DSCR de 3.6 veces (x), con presiones en el 2026 debido a la amortización de dos créditos bancarios por US\$178m. Es importante mencionar que, dentro de nuestros estimados, incorporamos la emisión de CBFIS por P\$7,955m en octubre de 2022, cuyos recursos fueron utilizados para el prepago de créditos bancarios por US\$100m con vencimiento en 2023 y US\$130m con vencimiento en 2026. Por lo anterior, proyectamos un fortalecimiento de la métrica LTV cerrando en 22.8% en 2022 (vs. 30.2% al cierre 2021) y Años Pago de 4.6 al cierre del 2022 (vs. 8.1 al 2021).



Contactos

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

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

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

	UDM al		Escenario Base UDM al				Escenario Estrés UDM al				TMAC 22-27				
	3T21	3T22	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	3T23	3T24	3T25	3T26	3T27	Base	Estrés	Estrés vs. Base
Ingresos	4,856	5,407	5,968	6,441	6,612	6,812	7,032	5,224	5,299	5,352	5,479	5,626	5.4%	0.8%	-17.9%
EBITDA	3,409	3,444	4,384	4,862	5,008	5,163	5,329	3,177	3,631	3,679	3,769	3,870	9.1%	2.4%	-26.8%
NOI	4,226	4,718	5,181	5,609	5,753	5,927	6,118	4,084	4,356	4,397	4,501	4,622	5.3%	-0.4%	-23.2%
Margen EBITDA	70.2%	63.7%	73.5%	75.5%	75.7%	75.8%	75.8%	60.8%	68.5%	68.7%	68.8%	68.8%	1,210bps	510bps	-700bps
Margen NOI	87.0%	87.2%	86.8%	87.1%	87.0%	87.0%	87.0%	78.2%	82.2%	82.2%	82.2%	82.2%	-24bps	-50bps	-485bps
Flujo Libre de Efectivo	2,429	3,279	3,698	3,382	3,886	3,940	3,868	2,908	3,178	3,177	3,811	3,896	3.4%	3.5%	-6.7%
Servicio de la deuda	470	993	815	852	847	3,191	2,394	809	880	884	3,231	2,729	19.2%	22.4%	5.4%
Deuda Total	17,900	23,353	19,117	20,050	20,489	20,358	19,152	18,470	19,943	20,056	21,200	21,699	-3.9%	-1.5%	2.2%
Deuda Neta	17,596	22,681	18,147	18,515	18,430	18,519	18,435	18,404	19,315	19,809	20,571	21,351	-4.1%	-1.2%	8.0%
Caja Inicial	460	304	672	970	1,535	2,058	1,839	672	66	628	247	629	43.3%	15.7%	-68.3%
DSCR	5.2	3.3	4.5	4.0	4.6	1.2	1.6	3.6	3.6	4.2	1.2	1.4	-13.3%	-15.4%	-12.1%
DSCR con caja inicial	6.1	3.6	5.4	5.1	6.4	1.9	2.4	4.4	3.7	4.9	1.3	1.7	-8.0%	-14.4%	-24.6%
Años Pago (DN/FLE)	7.2	6.9	4.9	5.5	4.7	4.7	4.8	6.3	6.1	5.3	5.4	5.5	-7.2%	-4.5%	16.4%
LTV	28.0%	29.8%	23.0%	23.5%	23.6%	23.2%	21.9%	22.5%	23.6%	23.6%	24.6%	25.0%	-788bps	-480bps	308bps

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés. Proyecciones realizadas a partir del 3T22.
NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Seguros)
EBITDA = NOI - Gastos de Administración
*Flujo Libre de Efectivo = Flujo Neto de Actividades de Operación + Diferencia en Cambios - Distribuciones Obligatorias
**Son las distribuciones obligatorias que debe realizar la FIBRA para cumplir con la regulación aplicable para FIBRAS.
1) Cifras en millones de pesos mexicanos.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Crecimiento de Ingresos.** Como resultado de un incremento en el factor de ocupación (98.5% al cierre del 3T22 vs. 97.0% 3T21), de ajustes en las rentas (US\$5.8 por pie cuadrado al 3T22 vs. US\$5.4 al 3T21), y crecimiento del portafolio (ABR de 43.4 msf al cierre del 3T22 vs. 40.6 msf al 3T21), Fibra Prologis reportó ingresos totales por P\$5,407m durante los UDM al 3T22, (+11.3% a/a vs. P\$4,856m y +0.2% vs. P\$5,395m en escenario base). Lo anterior es explicado por el fenómeno del *nearshoring*, así como del crecimiento del comercio electrónico, los cuales han impulsado la demanda de espacios industriales en el norte del país, así como de instalaciones *Last Touch* en centros de consumo.
- **Estabilidad Operativa.** Prologis ha presentado una estructura de gastos operativos estable durante los UDM al 3T22, lo cual ha permitido mantener un margen NOI de 87.2% al 3T22 (vs. 87.0% al 3T21 y 86.9% del escenario base) y generar un NOI total

por P\$4,718m (vs. P\$4,226m al 3T21). Sin embargo, el margen EBITDA cerró en 63.7% al 3T22 UDM (vs. 70.2% al 3T21), ya que se vio impactado por un gasto por P\$655m al 2T22 correspondiente a cuotas por incentivos pagados al Administrador, los cuales dependen del rendimiento del CFBI al aniversario.

- **Estructura de deuda.** La deuda total al 3T22 fue de P\$23,353m (+31.9% a/a vs. P\$17,900m y +21.7% vs. P\$19,188m del escenario base) y la deuda neta fue de P\$22,681m (+28.9% a/a vs. P\$17,596m y +19.2% vs. P\$19,020m del escenario base). El aumento se da como consecuencia de contratación de un crédito al 4T21 por US\$70.3m con *Metropolitan Life Insurance Company* con vencimiento al 4T26, así como dos pagarés por US\$100m con vencimiento al 3T23.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Evolución del Portafolio.** Estimamos que el portafolio de propiedades alcance un ABR de 45.23 msf para 2027 (+7.2% vs. 42.2 msf en 2021) como resultado de la estrategia de crecimiento de la Empresa. Con respecto al factor de ocupación, esperamos que para 2027 se establezca en niveles de 96.5%. Lo anterior, aunado al incremento en la renta, permitirá que el Fideicomiso alcance un ingreso de P\$7,086m para 2027, presentando un TMAC 2021-2027 de 6.3%.
- **Vencimientos 2023 y 2026.** Durante el periodo proyectado, se consideran las amortizaciones en el 2026 correspondientes a los créditos de Prudential y Metropolitan Life Insurance por US\$107m y US\$70.3m respectivamente. Al 3T22, el 64.7% de la deuda total es bursátil y cuenta con vencimientos a largo plazo.
- **Generación Sostenida de FLE.** Se espera que el Fideicomiso genere un FLE de P\$3,905m para 2027, presentando un TMAC 2021-2027 de 7.6%, como resultado del incremento de ingresos, así como una estructura de gastos estable y menor presión en el capital de trabajo.

Factores Adicionales considerados

- **Apoyo de Prologis.** Prologis, Inc. es dueño del 47% 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 Fideicomiso al portafolio de activos inmobiliarios en ubicaciones estratégicas, a financiamiento con bancos internacionales y la red de clientes globales de Prologis.
- **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 3T22. En materia ambiental, durante el 2022, recibió el *USGBC Leadership Award* y fue incluido un año más en el ranking global de las 100 empresas más sustentables determinado por *Corporate Knights*.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Decremento en DSCR.** En caso de que el Fideicomiso muestre una menor generación de FLE o un incremento en su servicio de deuda, y esto de como resultado de DSCR por debajo de 2.1x a lo largo del periodo de proyección y de manera sostenida, esto podría generar la baja de la calificación.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre del 2022

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

FIBRA Prologis (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)										Al cierre	
	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
ACTIVOS TOTALES	44,926	58,071	72,191	81,831	84,012	85,843	87,113	86,498	87,854	63,989	78,442
Activo Circulante	261	1,125	825	3,271	1,646	2,976	3,130	1,423	1,659	425	1,152
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	183	434	343	2,605	509	1,912	2,143	511	821	304	672
Rentas por Cobrar	57	52	55	77	93	106	116	129	142	47	54
Impuestos por Recuperar	0	0	401	511	956	866	777	687	597	23	362
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	108	6	7	7	8	8	8	8	6	9
Pagos Anticipados y Porción Circulante de Opciones de TC	11	530	21	72	80	84	85	88	91	45	54
Activos no Circulantes	44,666	56,946	71,365	78,560	82,366	82,867	83,983	85,075	86,195	63,564	77,290
Propiedades de Inversión	44,622	56,866	71,315	78,517	82,319	82,818	83,933	85,023	86,141	63,502	77,250
Pagos Anticipados y Otros	43.4	81	50	43	47	49	51	52	54	63	40
PASIVOS TOTALES	15,012	17,529	22,442	19,242	20,410	20,793	21,274	19,702	19,910	18,341	23,923
Pasivo Circulante	148	162	455	228	239	247	4,067	481	179	223	2,393
Pasivo con Costo	29	30	169	80	83	82	3,899	307	0	149	2,238
Proveedores	69	71	204	105	108	115	117	121	125	48	132
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	49	61	81	43	48	50	51	53	54	26	23
Pasivos no Circulantes	14,864	17,367	21,987	19,014	20,172	20,546	17,206	19,221	19,731	18,118	21,530
Pasivo con Costo	14,522	17,013	21,599	18,594	19,706	20,056	16,708	18,706	19,199	17,752	21,115
Depósitos en Garantía	342	354	388	420	466	489	499	516	532	366	415
CAPITAL CONTABLE	29,914	40,542	49,749	62,589	63,601	65,050	65,839	66,796	67,944	45,649	54,519
Aportaciones de los Fideicomitentes	14,125	22,369	22,689	31,299	31,299	31,299	31,299	31,299	31,299	22,689	23,344
Resultados Acumulados	13,630	14,610	17,081	23,819	29,083	30,014	30,778	31,523	32,424	17,841	24,439
Utilidad del Ejercicio	2,159	3,563	9,979	7,471	3,219	3,737	3,762	3,974	4,220	5,119	6,735
Deuda Total	14,551	17,043	21,768	18,674	19,789	20,139	20,607	19,013	19,199	17,900	23,353
Deuda Neta	14,369	16,609	21,426	16,069	19,280	18,227	18,463	18,502	18,378	17,596	22,681
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	4	4	5	5	6	6	7	7	4	5
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	32.4%	29.3%	30.2%	22.8%	23.6%	23.5%	23.7%	22.0%	21.9%	28.0%	29.8%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T22.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL

Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB + (G)

HR+1

Corporativos

15 de noviembre del 2022

A NRSRO Rating*

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

	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	Acumulado	
										3T21	3T22
Ingresos Totales	3,825	4,662	4,906	5,532	6,122	6,519	6,643	6,869	7,086	3,633	4,133
Ingresos por Rentas	3,383	4,133	4,369	4,943	5,460	5,814	5,925	6,126	6,321	3,231	3,695
Recuperación de gastos por arrendamiento	372	467	491	550	610	650	662	685	707	362	411
Otros Ingresos	70	61	47	39	51	55	56	57	59	40	28
Gastos de Generales	1,080	1,094	1,483	2,052	1,532	1,594	1,608	1,662	1,715	1,164	1,645
Gastos de Operación	524	603	643	719	793	845	864	893	921	473	520
Gastos de Administración	556	491	840	1,333	739	749	744	769	794	691	1,126
UOPADA (EBITDA)	2,745	3,567	3,424	3,480	4,589	4,924	5,036	5,206	5,372	2,469	2,488
Otros ingresos y (gastos) netos	(78)	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	2,667	3,608	3,424	3,480	4,589	4,924	5,036	5,206	5,372	2,469	2,488
Otros Productos Financieros	0	176	26	3	0	0	0	0	0	19	3
Intereses Pagados	731	870	726	936	747	771	763	742	672	527	681
Otros Gastos Financieros	69	129	87	38	0	0	0	0	0	70	38
Ingreso Financiero Neto	(799)	(823)	(786)	(972)	(747)	(771)	(763)	(742)	(672)	(578)	(716)
Resultado Cambiario	15	61	1	(10)	(623)	(416)	(511)	(491)	(479)	(6)	(9)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	276	717	7,341	4,972	0	0	0	0	0	3,235	4,972
Resultado Integral de Financiamiento	(508)	(45)	6,555	3,990	(1,370)	(1,187)	(1,274)	(1,233)	(1,151)	2,651	4,247
Utilidad Neta Consolidada	2,159	3,563	9,979	7,471	3,219	3,737	3,762	3,974	4,220	5,119	6,735
Cambio en Ventas	4.1%	21.9%	5.2%	12.8%	10.7%	6.5%	1.9%	3.4%	3.2%	10.7%	11.3%
Factor de Ocupación	97.6%	97.0%	97.9%	98.5%	98.0%	98.4%	96.5%	96.5%	96.5%	97.0%	98.5%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (msf)	35	40	42	44	45	45	45	45	45	40	43
NOI	3,301	4,058	4,264	4,813	5,328	5,673	5,780	5,976	6,165	4,226	4,718
Margen NOI	86.3%	87.1%	86.9%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.0%	87.2%
Margen EBITDA	71.8%	76.5%	69.8%	62.9%	75.0%	75.5%	75.8%	75.8%	75.8%	70.2%	63.7%
Tasa Pasiva	4.8%	5.0%	4.0%	4.3%	3.9%	3.9%	3.7%	3.7%	3.5%	4.4%	4.0%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	10.8%	7.0%	7.7%	6.8%	7.1%	7.3%	9.5%	9.6%	9.8%	2.0%	2.3%
Cobertura del Servicio de Deuda	3.8	4.1	4.7	3.7	6.1	6.4	6.6	7.0	8.0	4.7	3.7

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 4T22.

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:	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
Utilidad Neta Consolidada	2,506	1,310	7,912	11,595	3,106	3,620	3,758	3,918	4,160	7,600	12,911
- Resultado Cambiario	(18)	(28)	(38)	3	462	476	485	497	482	(82)	(8)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	601	(1,317)	5,321	9,079	0	0	0	0	0	4,980	10,465
- Depreciación	1,579	1,885	2,078	2,561	2,780	2,882	2,909	2,947	2,986	2,071	2,424
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	307	715	475	(42)	788	1,214	1,334	1,468	1,657	468	14
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	292	679	451	0	749	1,154	1,268	1,394	1,574	445	14

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 en Pesos Nominales (millones)

	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	Acumulado	
										3T21	3T22
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN											
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	2,159	3,563	9,979	7,471	3,219	3,737	3,762	3,974	4,220	5,119	6,735
Provisiones del Periodo	17	21	3	1	0	0	0	0	0	3	1
Partidas sin Impacto en el Efectivo	17	21	3	1	0	0	0	0	0	3	1
Utilidad o Pérdida por valuación de propiedades de inversión	(276)	(717)	(7,341)	(4,972)	0	0	0	0	0	(3,235)	(4,972)
Fluctuación Cambiaria ¹	(2)	(55)	22	36	623	416	511	491	479	21	35
Cuotas por Incentivo	0	0	320	655	0	0	0	0	0	320	655
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(105)	(772)	(6,999)	(4,281)	623	416	511	491	479	(2,894)	(4,282)
Ingresos y Gastos Financieros Neto	731	870	730	936	747	771	763	742	672	531	681
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(13)	(260)	(94)	(79)	0	0	0	0	0	(67)	(79)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	717	609	635	858	747	771	763	742	672	464	602
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	2,789	3,421	3,618	4,049	4,589	4,924	5,036	5,206	5,372	2,693	3,057
Decremento (Incremento) en Clientes	(8)	43	(11)	(18)	(16)	(13)	(10)	(13)	(13)	(9)	5
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	86	(81)	(308)	(154)	(458)	83	87	85	85	51	13
Incremento (Decremento) en Proveedores	(68)	22	(12)	(94)	3	7	2	4	4	(26)	(67)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(23)	43	43	1	51	26	10	19	18	(34)	(23)
Capital de trabajo	(12)	26	(288)	(265)	(421)	103	89	95	94	(17)	(73)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	66	26	(288)	(265)	(421)	103	89	95	94	(17)	(73)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	2,855	3,447	3,330	3,783	4,169	5,027	5,125	5,301	5,465	2,675	2,983
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(567)	(11,070)	(3,403)	(3,329)	(3,802)	(499)	(1,115)	(1,090)	(1,118)	(1,058)	(2,062)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	1,348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	780	(11,070)	(3,403)	(3,329)	(3,802)	(499)	(1,115)	(1,090)	(1,118)	(1,058)	(2,062)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	3,635	(7,623)	(72)	455	367	4,528	4,010	4,211	4,347	1,617	922
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios y Busátiles	1,736	11,961	12,116	5,671	526	0	0	1,778	0	8,784	5,671
Amortización de Financiamientos Bancarios	(3,098)	(10,230)	(9,476)	(8,439)	(80)	(83)	(82)	(3,899)	(307)	(8,530)	(3,759)
Intereses Pagados y otras partidas	(713)	(568)	(548)	(877)	(747)	(771)	(763)	(742)	(672)	(326)	(622)
Financiamiento "Ajeno"	(2,075)	1,163	2,092	(3,644)	(301)	(855)	(845)	(2,863)	(979)	(72)	1,291
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	7,955	0	0	0	0	0	0	0
Prima en Venta de Acciones	0	8,239	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(1,527)	(1,568)	(1,752)	(2,128)	(2,207)	(2,288)	(2,972)	(3,017)	(3,072)	(1,286)	(1,508)
Financiamiento "Propio"	(1,527)	6,671	(1,752)	5,827	(2,207)	(2,288)	(2,972)	(3,017)	(3,072)	(1,286)	(1,508)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(3,602)	7,834	341	2,182	(2,508)	(3,143)	(3,817)	(5,880)	(4,051)	(1,358)	(218)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	33	211	268	2,637	(2,141)	1,386	192	(1,668)	296	259	704
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(190)	41	(360)	(375)	46	17	39	36	14	(390)	(375)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	339	183	434	342	2,605	509	1,912	2,143	511	434	343
Efectivo y equiv. al final del Periodo	183	434	342	2,605	509	1,912	2,143	511	820	304	672
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>	
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,373	2,809	2,519	3,409	3,466	3,891	3,897	3,943	3,905	2,429	3,279
Amortización de Deuda	3,098	10,230	9,476	8,439	80	83	82	3,899	307	16,103	4,704
Revolencia automática	(3,074)	(10,201)	(9,446)	(8,270)	0	0	0	0	0	(16,069)	(4,555)
Amortización de Deuda Final	24	29	30	169	80	83	82	3,899	307	34	149
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	713	568	548	877	747	771	763	742	672	436	844
Servicio de la Deuda 12m	737	597	578	1,046	827	855	845	4,641	979	470	993
DSCR	3.2	4.7	4.4	3.3	4.2	4.6	4.6	4.6	4.0	5.2	3.3
Caja Inicial Disponible	339	183	434	342	2,605	509	1,912	2,143	511	460	304
DSCR con Caja Inicial	3.7	5.0	5.1	3.6	7.3	5.1	6.9	1.3	4.5	6.1	3.6
Deuda Neta a FLE 12m	6.1	5.9	8.5	4.7	5.6	4.7	4.7	4.7	4.7	7.2	6.9
Deuda Neta a EBITDA 12m	5.2	4.7	6.3	4.6	4.2	3.7	3.7	3.6	3.4	6.1	4.7

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 4T22.

	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
Flujo Libre de Efectivo	2,855	3,447	3,330	3,783	4,169	5,027	5,125	5,301	5,465	3,533	3,638
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	292	679	451	0	749	1,154	1,268	1,394	1,574	445	14
+ Diferencia en Cambios	(190)	41	(360)	(375)	46	17	39	36	14	(660)	(345)
Flujo Libre de Efectivo	2,373	2,809	2,519	3,409	3,466	3,891	3,897	3,943	3,905	2,429	3,279

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 FIBRAPL 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 del 2022

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

FIBRA Prologis (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)										Al cierre	
	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
ACTIVOS TOTALES	44,926	58,071	72,191	81,557	83,748	84,590	84,940	86,978	86,888	63,989	78,442
Activo Circulante	261	1,125	825	2,993	1,525	1,886	1,197	2,232	1,128	425	1,152
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	183	434	343	2,294	362	764	116	1,188	112	304	672
Rentas por Cobrar	57	52	55	108	131	146	161	179	205	47	54
Impuestos por Recuperar	0	0	401	514	958	901	844	788	731	23	362
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	108	6	6	6	6	6	7	7	6	9
Pagos Anticipados y Porción Circulante de Opciones de TC	11	530	21	70	68	68	69	71	73	45	54
Activos no Circulantes	44,666	56,946	71,365	78,564	82,223	82,704	83,743	84,746	85,761	63,564	77,290
Propiedades de Inversión	44,622	56,866	71,315	78,522	82,181	82,661	83,700	84,701	85,715	63,502	77,250
Pagos Anticipados y Otros	43.4	81	50	42	42	42	43	45	46	63	40
PASIVOS TOTALES	15,012	17,529	22,442	18,985	20,438	20,452	20,584	22,415	22,119	18,341	23,923
Pasivo Circulante	148	162	455	299	204	179	3,898	639	69	223	2,393
Pasivo con Costo	29	30	169	78	79	77	3,808	559	0	149	2,238
Proveedores	69	71	204	179	84	61	49	38	26	48	132
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	49	61	81	42	40	41	41	42	43	26	23
Pasivos no Circulantes	14,864	17,367	21,987	18,686	20,234	20,273	16,686	21,776	22,049	18,118	21,530
Pasivo con Costo	14,522	17,013	21,599	18,279	19,840	19,874	16,283	21,362	21,624	17,752	21,115
Depósitos en Garantía	342	354	388	407	394	399	403	414	425	366	415
CAPITAL CONTABLE	29,914	40,542	49,749	62,572	63,310	64,138	64,356	64,563	64,770	45,649	54,519
Aportaciones de los Fideicomitentes	14,125	22,369	22,689	31,299	31,299	31,299	31,299	31,299	31,299	22,689	23,344
Resultados Acumulados	13,630	14,610	17,081	23,819	29,449	30,119	30,382	30,563	30,724	17,841	24,439
Utilidad del Ejercicio	2,159	3,563	9,979	7,454	2,561	2,719	2,674	2,700	2,746	5,119	6,735
Deuda Total	14,551	17,043	21,768	18,357	19,919	19,951	20,091	21,921	21,624	17,900	23,353
Deuda Neta	14,369	16,609	21,426	16,062	19,557	19,187	19,975	20,733	21,512	17,596	22,681
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	4	4	7	9	10	11	12	13	4	5
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	32.4%	29.3%	30.2%	22.5%	23.8%	23.6%	23.7%	25.2%	24.9%	28.0%	29.8%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T22.



Credit
Rating
Agency

Fibra PL

Fideicomiso F/1721

HR AAA / HR BBB + (G)

HR+1

Corporativos

15 de noviembre del 2022

A NRSRO Rating*

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

	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	Acumulado	
										3T21	3T22
Ingresos Totales	3,825	4,662	4,906	5,488	5,182	5,314	5,365	5,517	5,662	3,633	4,133
Ingresos por Rentas	3,383	4,133	4,369	4,903	4,622	4,739	4,785	4,921	5,051	3,231	3,695
Recuperación de gastos por arrendamiento	372	467	491	546	517	530	535	550	565	362	411
Otros Ingresos	70	61	47	39	43	44	45	46	47	40	28
Gastos de Generales	1,080	1,094	1,483	2,420	1,660	1,672	1,674	1,721	1,767	1,164	1,645
Gastos de Operación	524	603	643	968	931	947	958	985	1,011	473	520
Gastos de Administración	556	491	840	1,452	729	725	716	736	756	691	1,126
UOPADA (EBITDA)	2,745	3,567	3,424	3,068	3,523	3,642	3,691	3,796	3,896	2,469	2,488
Otros ingresos y (gastos) netos	(78)	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	2,667	3,608	3,424	3,068	3,523	3,642	3,691	3,796	3,896	2,469	2,488
Otros Productos Financieros	0	176	26	3	0	0	0	0	0	19	3
Intereses Pagados	731	870	726	929	747	814	805	842	896	527	681
Otros Gastos Financieros	69	129	87	38	0	0	0	0	0	70	38
Ingreso Financiero Neto	(799)	(823)	(786)	(965)	(747)	(814)	(805)	(842)	(896)	(578)	(716)
Resultado Cambiario	15	61	1	378	(215)	(109)	(212)	(253)	(254)	(6)	(9)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	276	717	7,341	4,972	0	0	0	0	0	3,235	4,972
Resultado Integral de Financiamiento	(508)	(45)	6,555	4,385	(962)	(923)	(1,017)	(1,095)	(1,150)	2,651	4,247
Utilidad Neta Consolidada	2,159	3,563	9,979	7,454	2,561	2,719	2,674	2,700	2,746	5,119	6,735
Cambio en Ventas	4.1%	21.9%	5.2%	11.9%	-5.6%	2.5%	1.0%	2.8%	2.6%	10.7%	11.3%
Factor de Ocupación	97.6%	97.0%	97.9%	96.5%	84.6%	82.0%	80.1%	80.1%	80.1%	97.0%	98.5%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (msf)	35	40	42	44	45	45	45	45	45	40	43
NOI	3,301	4,058	4,264	4,520	4,252	4,367	4,407	4,532	4,652	4,226	4,718
Margen NOI	86.3%	87.1%	86.9%	82.4%	82.0%	82.2%	82.2%	82.2%	82.2%	87.0%	87.2%
Margen EBITDA	71.8%	76.5%	69.8%	55.9%	68.0%	68.5%	68.8%	68.8%	68.8%	70.2%	63.7%
Tasa Pasiva	4.8%	5.0%	4.0%	4.2%	4.0%	4.1%	4.0%	4.0%	4.1%	4.4%	4.0%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	10.8%	7.0%	7.7%	6.8%	5.8%	6.0%	7.8%	8.0%	8.1%	2.0%	2.3%
Cobertura del Servicio de Deuda	3.8	4.1	4.7	3.3	4.7	4.5	4.6	4.5	4.3	4.7	3.7

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 4T22.

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

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

2,322.71

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
Utilidad Neta Consolidada	2,506	1,310	7,912	11,595	2,596	2,695	2,687	2,697	2,730	7,600	12,911
- Resultado Cambiario	(18)	(28)	(38)	3	(228)	138	185	242	254	(82)	(8)
- Ajustes al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	601	(1,317)	5,321	9,079	0	0	0	0	0	4,980	10,465
- Depreciación	1,579	1,885	2,078	2,561	2,779	2,877	2,903	2,938	2,973	2,071	2,424
(+) Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Fiscal Neto	307	715	475	(42)	(411)	(44)	(31)	1	11	468	14
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	292	679	451	0	0	0	0	1	10	445	14

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 en Pesos Nominales (millones)

	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	Acumulado	
										3T21	3T22
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN											
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	2,159	3,563	9,979	7,454	2,561	2,719	2,674	2,700	2,746	5,119	6,735
Provisiones del Periodo	17	21	3	1	0	0	0	0	0	3	1
Partidas sin Impacto en el Efectivo	17	21	3	1	0	0	0	0	0	3	1
Utilidad o Pérdida por valuación de propiedades de inversión	(276)	(717)	(7,341)	(4,972)	0	0	0	0	0	(3,235)	(4,972)
Fluctuación Cambiaria ¹	(2)	(55)	22	(352)	215	109	212	253	254	21	35
Cuotas por Incentivo	0	0	320	655	0	0	0	0	0	320	655
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(105)	(772)	(6,999)	(4,669)	215	109	212	253	254	(2,894)	(4,282)
Ingresos y Gastos Financieros Neto	731	870	730	929	747	814	805	842	896	531	681
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(13)	(260)	(94)	(79)	0	0	0	0	0	(67)	(79)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	717	609	635	851	747	814	805	842	896	464	602
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	2,789	3,421	3,618	3,637	3,523	3,642	3,691	3,796	3,896	2,693	3,057
Decremento (Incremento) en Clientes	(8)	43	(11)	(49)	(23)	(15)	(15)	(18)	(26)	(9)	5
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ²	86	(81)	(308)	(154)	(441)	55	55	53	53	51	13
Incremento (Decremento) en Proveedores	(68)	22	(12)	(20)	(95)	(23)	(12)	(11)	(12)	(26)	(67)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	(23)	43	43	(14)	(14)	5	4	13	12	(34)	(23)
Capital de trabajo	(12)	26	(288)	(237)	(573)	22	33	36	27	(17)	(73)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	66	26	(288)	(237)	(573)	22	33	36	27	(17)	(73)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	2,855	3,447	3,330	3,400	2,950	3,664	3,724	3,832	3,923	2,675	2,983
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Adquisiciones de Propiedades de Inversión ⁵	(587)	(11,070)	(3,403)	(3,334)	(3,659)	(480)	(1,039)	(1,001)	(1,014)	(1,058)	(2,062)
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	1,348	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	780	(11,070)	(3,403)	(3,334)	(3,659)	(480)	(1,039)	(1,001)	(1,014)	(1,058)	(2,062)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	3,635	(7,623)	(72)	66	(709)	3,184	2,686	2,830	2,910	1,617	922
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios y Busátiles	1,736	11,961	12,116	5,671	1,415	0	0	5,377	0	8,784	5,671
Amortización de Financiamientos Bancarios	(3,098)	(10,230)	(9,476)	(8,359)	(78)	(79)	(77)	(3,808)	(559)	(8,530)	(3,759)
Intereses Pagados y otras partidas	(713)	(568)	(548)	(870)	(747)	(814)	(805)	(842)	(896)	(326)	(622)
Financiamiento "Ajeno"	(2,075)	1,163	2,092	(3,558)	590	(893)	(882)	727	(1,454)	(72)	1,291
Aportaciones de los Fideicomitentes	0	0	0	7,955	0	0	0	0	0	0	0
Prima en Venta de Acciones	0	8,239	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(1,527)	(1,568)	(1,752)	(2,128)	(1,824)	(1,891)	(2,456)	(2,493)	(2,539)	(1,286)	(1,508)
Financiamiento "Propio"	(1,527)	6,671	(1,752)	5,827	(1,824)	(1,891)	(2,456)	(2,493)	(2,539)	(1,286)	(1,508)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(3,602)	7,834	341	2,269	(1,234)	(2,784)	(3,339)	(1,767)	(3,993)	(1,358)	(218)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	33	211	268	2,335	(1,943)	400	(653)	1,064	(1,084)	259	704
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	(190)	41	(360)	(383)	11	3	5	8	8	(390)	(375)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	339	183	434	342	2,294	362	764	116	1,187	434	343
Efectivo y equiv. al final del Periodo	183	434	342	2,294	362	764	116	1,187	112	304	672
<i>Cifras UDM</i>										<i>Cifras UDM</i>	
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	2,373	2,809	2,519	3,017	2,961	3,667	3,729	3,838	3,921	2,429	3,279
Amortización de Deuda	3,098	10,230	9,476	8,359	78	79	77	3,808	559	16,103	4,704
Revolución automática	(3,074)	(10,201)	(9,446)	(8,190)	0	0	0	0	0	(16,069)	(4,555)
Amortización de Deuda Final	24	29	30	169	78	79	77	3,808	559	34	149
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	713	568	548	870	747	814	805	842	896	436	844
Servicio de la Deuda 12m	737	597	578	1,039	825	893	882	4,650	1,454	470	993
DSCR	3.2	4.7	4.4	2.9	3.6	4.1	4.2	0.8	2.7	5.2	3.3
Caja Inicial Disponible	339	183	434	342	2,294	362	764	116	1,187	460	304
DSCR con Caja Inicial	3.7	5.0	5.1	3.2	6.4	4.5	5.1	0.9	3.5	6.1	3.6
Deuda Neta a FLE 12m	6.1	5.9	8.5	5.3	6.6	5.2	5.4	5.4	5.5	7.2	6.9
Deuda Neta a EBITDA 12m	5.2	4.7	6.3	5.2	5.6	5.3	5.4	5.5	5.5	6.1	4.7

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 4T22.

	2019	2020	2021	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	3T21	3T22
Flujo Libre de Efectivo											
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	2,855	3,447	3,330	3,400	2,950	3,664	3,724	3,832	3,923	3,533	3,638
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	292	679	451	0	0	0	0	1	10	445	14
+ Diferencia en Cambios	(190)	41	(360)	(383)	11	3	5	8	8	(660)	(345)
Flujo Libre de Efectivo	2,373	2,809	2,519	3,017	2,961	3,667	3,729	3,838	3,921	2,429	3,279

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 FIBRAPL debe realizar por tema de regulación.



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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

Deuda Corporativa / ABS

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

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 Riesgos

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

Dirección General de Cumplimiento

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

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos

15 de noviembre del 2022

A NRSRO Rating*

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

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

Metodología de Deuda Quirografaria y de Flujos Futuros Dependientes de Corporativos, agosto 2021.
Criterios Generales Metodológicos, enero 2022.

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

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

Calificación anterior	FPROLOGIS LP(G): HR BBB+ (G) Perspectiva Estable FPROLOGIS LP: HR AAA Perspectiva Estable FPROLOGIS CP: HR+1 Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	FPROLOGIS LP(G): 4 de mayo de 2022 FPROLOGIS LP: 1 de diciembre de 2021 FPROLOGIS CP: 1 de diciembre de 2021
Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	4T14-3T22
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 calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

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

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían

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



Credit
Rating
Agency

Fibra PL
Fideicomiso F/1721

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

Corporativos
15 de noviembre del 2022

*A NRSRO Rating**

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).