

Calificación

FIBRAPL 20 DV HR AAA
FIBRAPL 21 DV HR AAA

Perspectiva Estable

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 las emisiones de FIBRAPL 20DV y FIBRAPL 21DV.

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

A continuación, se presentan las principales características de las emisiones:

Emisión de CEBURS					
Certificado	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto*	Tasa	Días por vencer ¹
FIBRAPL 20DV	8 de diciembre de 2020	28 de noviembre de 2032	6,607	4.1%	3,301
FIBRAPL 21DV	4 de mayo de 2021	22 de abril de 2031	1,233	3.7%	2,715

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

*Cifras en millones de pesos.

1. Días por vencer al 15 de noviembre de 2023.

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 (US6.6\$ 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 prepago de dos pagarés contratados con BBVA y Scotiabank por un total de US\$100m en conjunto, así como por US\$130m de la línea revolvente 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.



Credit
Rating
Agency

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles Fideicomiso F/1721

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

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles Fideicomiso F/1721

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.

	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes										
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 Período (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.



Credit
Rating
Agency

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles Fideicomiso F/1721

Corporativos
15 de noviembre de 2023

A NRSRO Rating*

FIBRA Prologis (Base): 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	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 Inversión	(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

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles Fideicomiso F/1721

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

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles Fideicomiso F/1721 BBB+ (G)

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.



Credit
Rating
Agency

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles Fideicomiso F/1721

Corporativos
15 de noviembre de 2023

A NRSRO Rating*

FIBRA Prologis (Estrés): 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	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.

	2021	2022	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	3T22	3T23
Flujo Libre de Efectivo										
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

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR BBB+ (G)

Certificados Bursátiles
Fideicomiso F/1721

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 Inversión	(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 Busátiles	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
<i>Cifras UDM</i>							
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 Opcione:	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

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR BBB+ (G)

Certificados Bursátiles
Fideicomiso F/1721

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 Inversión	(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 Busátiles	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
<i>Cifras UDM</i>							
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*

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles BBB+ (G) Fideicomiso F/1721

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%
t0	15%
t1	25%
t2	20%
t3	15%
t4	10%
t5	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**

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles Fideicomiso F/1721 BBB+ (G)

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**

FibraPL 20DV y FibraPL 21DV HR AAA / HR Certificados Bursátiles Fideicomiso F/1721 BBB+ (G)

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 calificadora:

**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 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 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).