

## Fideicomiso F/1721

Corporativos  
25 de julio de 2025  
A NRSRO Rating\*\*

FIBRAPL 20 DV  
HR AAA  
Perspectiva Estable

FIBRAPL 21 DV  
HR AAA  
Perspectiva Estable

FIBRAPL 20 DV  
(G)  
HR BBB+ (G)  
Perspectiva Negativa

FIBRAPL 21 DV  
(G)  
HR BBB+ (G)  
Perspectiva Negativa

2023

HR AAA  
Perspectiva Estable

2024

HR AAA  
Revisión en Proceso

2025

HR AAA  
Perspectiva Estable



**Elizabeth Martínez**

Subdirectora de Corporativos  
Analista Responsable

[elizabeth.martinez@hrratings.com](mailto:elizabeth.martinez@hrratings.com)



**Alfredo Reyes**

Analista

[alfredo.reyes@hrratings.com](mailto:alfredo.reyes@hrratings.com)



**Pablo Franco**

Analista Sr.

[pablo.franco@hrratings.com](mailto:pablo.franco@hrratings.com)



**Heinz Cederborg**

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos /  
ABS

[heinz.cederborg@hrratings.com](mailto:heinz.cederborg@hrratings.com)

## HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA, modificando la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable, y ratificó la calificación de HR BBB+ (G) con Perspectiva Negativa para las emisiones FIBRAPL 20DV y FIBRAPL 21DV de Fibra Prologis

La ratificación de las calificaciones de las emisiones de Fibra Prologis (FIBRAPL y/o el Fideicomiso) se basan en la solidez de sus métricas proyectadas, así como en su desempeño operativo actual. Estos resultados se dieron, a pesar de la consolidación de aproximadamente US\$948.2m de deuda, derivada de la adquisición de alrededor del 90.0% de los CBFIS en circulación de Terrafina en agosto de 2024, lo que incrementó el Área Bruta Rentable (ABR) del Fideicomiso en un 90.7% para cerrar en 89.5 millones de pies cuadrados (msf por sus siglas en inglés). Al cierre de 2024, las métricas de calificación se mantienen en niveles de fortaleza destacando que dos de ellos (DSCR Y DSCR con Caja) se ubican en niveles máximos conforme a las curvas de calificación. Este desempeño también se refleja en un aumento en los niveles de Ingreso Operativo Neto (NOI, por sus siglas en inglés) y EBITDA, estimados en P\$12,256 millones (m) y P\$10,941m para 2029 respectivamente, en comparación con los P\$7,153m y P\$5,486m observados en 2024. Adicionalmente, se espera una reducción paulatina del apalancamiento a lo largo del periodo analizado, con una deuda total y deuda neta proyectadas en P\$34,764m y P\$32,478m para 2029 respectivamente, en comparación con los P\$46,423m y P\$44,139m registrados en 2024. Esta mejora en la estructura de endeudamiento responde principalmente a las amortizaciones netas previstas en nuestro escenario base, las cuales promedian -P\$2,966m anuales entre 2025 a 2029. Lo anterior reflejaría una Razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE ponderada de 4.7 años (vs. 13.2 años en 2024) y un *Loan to Value* (LTV por sus siglas en inglés) de 20.1% (vs. 24.1% en 2024).

Asimismo, dicha acción de calificación está respaldada por un crecimiento sostenido en su estrategia de adquisiciones, proyectándose un incremento anual en el ABR de 1.52 msf. De igual forma, se contempla la venta de propiedades relacionadas a la adquisición de Terrafina, las cuales se encuentran fuera de los mercados estratégicos del portafolio donde el Fideicomiso



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

participa. Lo anterior sería aproximadamente por un monto neto de P\$23,754m distribuido en los próximos tres años (2025-2027). En este contexto, nuestro escenario base estima ingresos totales por P\$14,169m para 2029, en comparación con los P\$8,432m registrados en 2024, así como un factor de ocupación promedio de 97.6% para los periodos 2025 a 2029. Lo anterior responde a la gran proporción de contratos (30.0%) con vencimientos a partir del 2029.

Como resultado, se proyecta en los indicadores un promedio ponderado relacionados con la cobertura de deuda, con un *Debt Service Coverage Ratio* (DSCR por sus siglas en inglés) de 4.1 veces (x) (vs. 3.7x en 2024) y DSCR con Caja de 5.1x (vs. 7.3x en 2024).

### Características de las emisiones

Clave de pizarra	Fecha de colocación	Fecha de vencimiento	Días por vencer*	Tasa de interés	Moneda	Saldo insoluto <sup>1</sup>
FIBRAPL 20DV	08-dic-20	28-nov-32	2,683	4.1%	USD	7,650
FIBRAPL 21DV	04-may-21	22-abr-31	2,097	3.7%	USD	1,428

Fuente: HR Ratings con información reportada por el Fideicomiso

<sup>1</sup> Cifras en millones de pesos.

\*Con información al 25 de julio de 2025.

## Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- Ingresos Totales.** Al cierre del 2024, el Fideicomiso reportó ingresos por P\$8,432m (un crecimiento del +50.4% a/a y +30.1% vs. nuestro escenario base). Este crecimiento es consecuencia, principalmente, de la incorporación de Terrafina en los segmentos generadores de ingresos. Como resultado de la consolidación, los ingresos generados por las propiedades de Terrafina fueron incorporados al conglomerado a partir del 3T24; Además se incrementó el ABR a 89.5 msf (un incremento del +102.5% a/a y +76.2% vs. nuestro escenario base). Asimismo, en cuanto a la tarifa de renta anual por pie cuadrado, esta también superó las expectativas de nuestro escenario base, al ubicarse en US\$6.64 (un incremento del 3.6% a/a y +2.6% vs. nuestro escenario base).
- Niveles de NOI y EBITDA.** El Fideicomiso reportó al cierre del 2024 un NOI y EBITDA de P\$7,153m y P\$5,486m respectivamente (un crecimiento de +48.9% y +61.0% a/a y +27.8% y +16.5% vs. nuestro escenario base). Esta variación se explica principalmente por un incremento en los costos y gastos operativos. Estos se componen principalmente de gastos de operación y mantenimiento, servicios públicos, comisiones por administración de propiedades, impuestos prediales y gastos de operación no recuperables. Como resultado, el margen NOI y EBITDA cerraron en 84.8% y 65.1% (en comparación de los 85.7% y 60.8% a/a y 86.3% y 72.7% vs. en escenario base).
- Endeudamiento.** Al cierre del 1T25, el Fideicomiso reportó una deuda total y deuda neta por P\$46,423m y P\$44,139m, respectivamente (un crecimiento del +198.8% a/a y +109.1% vs. nuestro escenario base). Este crecimiento es consecuencia, principalmente, de la consolidación de Terrafina llevada a cabo en el 3T24, ya que, en el momento de la transacción, Fibra Prologis consolidó US\$948.2m provenientes de Terrafina. Es importante mencionar, que en cuanto la composición de la deuda, el 100% se encuentra denominada en dólares.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento en Portafolio.** Con respecto al Área Bruta Rentable, estimamos que Fibra Prologis alcanzará un total de 73.5 msf para 2029, en comparación con los 87.1 msf observados al cierre del 2024. Esta disminución obedece principalmente a dos factores: en primer lugar, la venta de propiedades adquiridas durante la consolidación de Terrafina con Prologis. En segundo lugar, las adquisiciones anuales que el Fideicomiso está acostumbrado a realizar históricamente. Esperamos incrementos anuales en ABR de 1.52 msf derivado de adquisiciones y la finalización de propiedades en desarrollo.
- **Aumento Sostenido en FLE.** Con relación a la generación de Flujo Libre de Efectivo, estimamos en nuestro escenario base que el Fideicomiso alcance un monto de P\$9,069m para el año 2029, lo que representa un incremento del P\$5,720m, respecto al año 2024. Este crecimiento se explica principalmente por mejores resultados operativos derivados de la reciente incorporación de propiedades provenientes de Terrafina al portafolio, así como por una mejora constante en los márgenes operativos. Asimismo, no anticipamos cambios significativos en el capital de trabajo respecto a los niveles observados en años anteriores previos a la consolidación.
- **Cambio en Deuda Total.** Estimamos que para 2029, Fibra Prologis registre una deuda total de P\$34,764m, lo que representaría un decremento de 25.1% frente a los P\$46,423m observados en 2024. De igual forma, proyectamos una deuda neta de P\$32,478m en este mismo año (-26.4% vs. P\$44,139m en 2024). Nuestros escenarios consideran amortizaciones promedio por P\$-9,052m entre 2025 y 2029, correspondientes a las obligaciones del Fideicomiso al cierre del 1T25. Para hacer frente a estas amortizaciones, estimamos que Fibra Prologis contraiga una deuda adicional de aproximadamente US\$1,400m, durante el periodo de 2025 a 2029, y esta sea dispuesta bajo una tasa de interés variable (SOFR + 100pb).

## Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo de Prologis Inc.** Prologis, Inc. posee el 35.0% de Fibra Prologis y es reconocido como líder global en la gestión de activos inmobiliarios industriales. Tiene presencia en 19 países y administra más de mil millones de pies cuadrados. Esta posición le permite acceder a un portafolio de activos ubicados estratégicamente, financiamiento a través de bancos internacionales y una amplia red de clientes globales, lo cual contribuye a un ajuste positivo a la calificación.
- **Factores ASG.** HR Ratings otorgó la etiqueta de *Superior* en el Factor Ambiental, Social y de Gobernanza (ASG), gracias al sólido desempeño de Fibra Prologis en estos rubros. Entre los reconocimientos obtenidos en 2024 se destaca el haber sido nombrado por quinto año consecutivo *Industrial Regional Sector Leader*.
- **Deuda Soberana de México.** La Perspectiva de la calificación en escala global de Fibra Prologis se ratificó en Perspectiva Negativa, en línea con la calificación que mantiene HR Ratings sobre la deuda soberana de los Estados Unidos Mexicanos, al considerarse a México como el soberano relevante para la conversión de la escala local a global, conforme a lo establecido en la metodología de Criterios Generales Metodológicos.

## Factores que podrían bajar la calificación

- **Nivel de Apalancamiento.** Si el Fideicomiso incurre en mayor endeudamiento al esperado en nuestros escenarios, y esto no es compensado a través de mayor generación de FLE, los niveles de Años de Pago, DSCR y DSCR con Caja



podrían mostrar un deterioro. Lo anterior tendría un impacto en la calificación si estas métricas alcanzan niveles promedio ponderado de 7.1 años, 2.8x y 3.5x respectivamente.

- **Calificación Soberana Relevante.** Cualquier cambio negativo de la calificación del soberano relevante (México), se reflejaría directamente en la calificación en escala global del Fideicomiso.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	Al cierre							1T24	1T25
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P		
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>87,620</b>	<b>192,799</b>	<b>188,502</b>	<b>183,061</b>	<b>176,790</b>	<b>183,033</b>	<b>189,945</b>	<b>102,014</b>	<b>192,907</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>4,109</b>	<b>3,946</b>	<b>2,429</b>	<b>3,042</b>	<b>2,699</b>	<b>2,597</b>	<b>3,200</b>	<b>13,220</b>	<b>3,489</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,323	2,283	1,400	2,209	1,850	1,716	2,286	12,411	1,663
Rentas por cobrar	101	500	207	207	207	222	240	126	578
Impuestos por recuperar	669	1,106	630	434	450	451	451	581	919
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	0	0	0	0	0	0	8	0
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	7	57	192	192	192	207	223	94	330
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>83,512</b>	<b>188,853</b>	<b>186,073</b>	<b>180,019</b>	<b>174,090</b>	<b>180,436</b>	<b>186,745</b>	<b>88,794</b>	<b>189,418</b>
Inversiones en Subsid. N.C.	0	3,624	4,167	4,859	5,569	6,270	6,935	0	3,657
Propiedades de Inversión	83,465	185,049	181,754	175,009	168,370	174,012	179,653	88,736	185,638
Pagos Anticipados y Otros	46	180	151	151	151	154	157	58	123
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>16,145</b>	<b>48,349</b>	<b>43,999</b>	<b>38,737</b>	<b>32,290</b>	<b>34,090</b>	<b>36,194</b>	<b>15,942</b>	<b>47,255</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>294</b>	<b>11,971</b>	<b>7,134</b>	<b>8,196</b>	<b>6,438</b>	<b>14,088</b>	<b>3,456</b>	<b>268</b>	<b>13,043</b>
Pasivo con Costo	62	11,025	6,709	7,776	6,020	13,649	2,983	71	11,996
Proveedores	166	853	312	307	305	318	342	168	871
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	65	92	113	113	113	121	131	30	176
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>15,851</b>	<b>36,378</b>	<b>36,865</b>	<b>30,541</b>	<b>25,852</b>	<b>20,003</b>	<b>32,738</b>	<b>15,674</b>	<b>34,213</b>
Pasivo con Costo	15,473	35,397	36,039	29,715	25,027	19,115	31,781	15,280	33,234
Depósitos en Garantía	378	981	826	826	825	888	956	394	978
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>71,475</b>	<b>144,450</b>	<b>144,503</b>	<b>144,324</b>	<b>144,500</b>	<b>148,942</b>	<b>153,752</b>	<b>86,072</b>	<b>145,652</b>
<b>Minoritario</b>	<b>0</b>	<b>4,475</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>0</b>	<b>4,619</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	4,475	4,619	4,619	4,619	4,619	4,619	0	4,619
<b>Mayoritario</b>	<b>71,475</b>	<b>139,976</b>	<b>139,884</b>	<b>139,705</b>	<b>139,881</b>	<b>144,324</b>	<b>149,133</b>	<b>86,072</b>	<b>141,033</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	38,885	67,172	66,014	66,014	66,014	66,014	66,014	50,229	66,014
Resultados Acumulados	17,558	48,821	65,559	66,592	66,008	69,776	74,125	28,434	71,750
Utilidad del Ejercicio	15,032	23,982	8,311	7,099	7,858	8,533	8,994	7,410	3,268
<b>Deuda Total</b>	<b>15,535</b>	<b>46,423</b>	<b>42,748</b>	<b>37,491</b>	<b>31,047</b>	<b>32,764</b>	<b>34,764</b>	<b>15,351</b>	<b>45,230</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>12,212</b>	<b>44,139</b>	<b>41,348</b>	<b>35,282</b>	<b>29,197</b>	<b>31,048</b>	<b>32,478</b>	<b>2,939</b>	<b>43,567</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>17.7%</b>	<b>24.1%</b>	<b>22.7%</b>	<b>20.5%</b>	<b>17.6%</b>	<b>17.9%</b>	<b>18.3%</b>	<b>15.0%</b>	<b>23.4%</b>

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 2T25.



## Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulado	
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
<b>Ingresos Totales</b>	5,606	8,432	12,532	12,498	12,477	13,151	14,169	1,512	3,233
Ingresos por Rentas	5,001	7,545	11,164	11,151	11,132	11,734	12,642	1,332	2,867
Recuperación de gastos por arrendamiento	510	706	1,120	1,077	1,076	1,134	1,221	141	318
Otros Ingresos	95	181	248	270	269	284	306	39	48
<b>Gastos de Generales</b>	2,200	2,946	3,644	3,210	2,892	3,023	3,228	320	636
Gastos de Operación	804	1,279	1,692	1,718	1,703	1,775	1,912	207	318
Gastos de Administración	1,396	1,667	1,952	1,492	1,190	1,248	1,316	113	319
<b>EBITDA</b>	3,407	5,486	8,888	9,288	9,584	10,129	10,941	1,192	2,597
Intereses Pagados	680	1,275	2,237	1,949	1,625	1,512	1,722	162	576
Otros Gastos Financieros	123	-78	39	0	0	0	0	25	39
Ingreso Financiero Neto	-804	-1,197	-2,276	-1,949	-1,625	-1,512	-1,722	-186	-616
Resultado Cambiario	75	-114	-190	-933	-810	-785	-890	9	-92
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	12,354	18,165	1,382	0	0	0	0	6,395	1,382
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	11,625	16,853	-1,084	-2,882	-2,435	-2,297	-2,611	6,218	674
<b>Utilidad después del RIF</b>	15,032	22,340	7,803	6,407	7,149	7,832	8,329	7,410	3,271
Participación en Asociadas	0	1,642	508	692	709	702	665	0	-3
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	15,032	23,982	8,311	7,099	7,858	8,533	8,994	7,410	3,268
<b>Cifras UDM</b>								<b>Cifras UDM</b>	
Cambio en Ventas (%)	1.1%	50.4%	48.6%	-0.3%	-0.2%	5.4%	7.7%	2.1%	78.2%
Factor de Ocupación	99.7%	96.1%	96.8%	97.6%	97.9%	97.7%	97.7%	99.4%	97.2%
Superficie Bruta Arrendable (ABR) (m2)	46.9	87.1	83.8	77.2	71.1	72.6	74.2	46.9	87.0
NOI	4,803	7,153	10,840	10,780	10,774	11,376	12,256	4,868	8,764
Margen NOI	85.7%	84.8%	86.5%	86.3%	86.4%	86.5%	86.5%	85.4%	86.3%
Margen EBITDA	60.8%	65.1%	70.9%	74.3%	76.8%	77.0%	77.2%	61.1%	67.9%
Tasa Pasiva	4.1%	4.1%	5.1%	4.9%	4.7%	4.3%	4.0%	4.2%	5.1%

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 2T25.

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

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulado	
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	15,032	23,982	8,311	7,099	7,858	8,533	8,994	7,410	3,268
Provisiones del Periodo	13	7	11	0	0	0	0	5	11
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>11</b>
Utilidad o Pérdida por valuación de propiedades de inversión	-12,354	-18,165	-1,382	0	0	0	0	-6,395	-1,382
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	-1,642	-510	-692	-709	-702	-665	0	0
Intereses a Favor	-286	-339	0	0	0	0	0	0	0
Fluctuación Cambiaria	19	29	251	933	810	785	890	8	153
Cuotas por Incentivo	1,028	716	3	0	0	0	0	0	3
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>	<b>-11,593</b>	<b>-19,400</b>	<b>-1,638</b>	<b>241</b>	<b>101</b>	<b>83</b>	<b>225</b>	<b>-6,387</b>	<b>-1,226</b>
Ingresos y Gastos Financieros Neto	680	1,285	2,237	1,949	1,625	1,512	1,722	167	576
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	-56	-56	-227	0	0	0	0	1	-227
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>625</b>	<b>1,229</b>	<b>2,009</b>	<b>1,949</b>	<b>1,625</b>	<b>1,512</b>	<b>1,722</b>	<b>168</b>	<b>349</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>4,076</b>	<b>5,818</b>	<b>8,693</b>	<b>9,288</b>	<b>9,584</b>	<b>10,129</b>	<b>10,941</b>	<b>1,196</b>	<b>2,403</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	-30	9	280	0	0	-16	-17	-31	-91
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-373	299	323	196	-16	-18	-19	-5	-75
Incremento (Decremento) en Proveedores	89	-547	-537	-4	-3	13	25	3	23
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-27	61	-128	-0	-1	71	78	-14	87
<b>Capital de trabajo</b>	<b>-341</b>	<b>-178</b>	<b>-62</b>	<b>192</b>	<b>-20</b>	<b>50</b>	<b>66</b>	<b>-47</b>	<b>-56</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>3,735</b>	<b>5,640</b>	<b>8,632</b>	<b>9,480</b>	<b>9,564</b>	<b>10,179</b>	<b>11,007</b>	<b>1,149</b>	<b>2,347</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>									
Adquisiciones en Propiedades de Inversión	-6,207	-5,980	-5,665	-5,260	-5,641	-5,641	-5,641	-273	-150
Venta de Propiedades de Inversión	479	0	9,574	12,005	12,280	0	0	0	175
Distribución por la ganancia fiscal de la venta de propiedades	0	0	-2,820	-3,601	-3,684	0	0	0	0
Adquisición de Negocios	0	-10,618	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	0	-195	-162	0	0	0	0	0	-162
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-5,728</b>	<b>-16,793</b>	<b>928</b>	<b>3,144</b>	<b>2,954</b>	<b>-5,641</b>	<b>-5,641</b>	<b>-273</b>	<b>-137</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>-1,993</b>	<b>-11,153</b>	<b>9,559</b>	<b>12,624</b>	<b>12,519</b>	<b>4,537</b>	<b>5,365</b>	<b>875</b>	<b>2,210</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>									
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	13,998	7,676	519	522	6,952	14,760	0	803
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	-68	-8,064	-11,103	-6,709	-7,776	-6,020	-13,649	-18	-1,650
Intereses Pagados y otras partidas	-659	-909	-2,310	-1,949	-1,625	-1,512	-1,722	-130	-650
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>-727</b>	<b>5,024</b>	<b>-5,738</b>	<b>-8,139</b>	<b>-8,879</b>	<b>-580</b>	<b>-611</b>	<b>-148</b>	<b>-1,498</b>
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	0	-1,084	0	0	0	0	0	0	0
CFBIs emitidos	6,681	9,393	0	0	0	0	0	9,395	0
Adquisición de opciones de Tipo de Cambio	-37	0	-1,158	0	0	0	0	0	-1,158
Dividendos Pagados	-2,573	-2,665	-3,371	-3,676	-3,999	-4,091	-4,184	-838	0
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>4,071</b>	<b>5,644</b>	<b>-4,529</b>	<b>-3,676</b>	<b>-3,999</b>	<b>-4,091</b>	<b>-4,184</b>	<b>8,557</b>	<b>-1,158</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>3,344</b>	<b>10,668</b>	<b>-10,267</b>	<b>-11,815</b>	<b>-12,878</b>	<b>-4,671</b>	<b>-4,795</b>	<b>8,409</b>	<b>-2,656</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>1,352</b>	<b>-485</b>	<b>-708</b>	<b>809</b>	<b>-359</b>	<b>-134</b>	<b>570</b>	<b>9,284</b>	<b>-446</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-733	-554	-175	0	0	0	0	-196	-175
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	2,705	3,323	2,283	1,400	2,209	1,850	1,716	3,323	2,283
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>3,323</b>	<b>2,283</b>	<b>1,400</b>	<b>2,209</b>	<b>1,850</b>	<b>1,716</b>	<b>2,286</b>	<b>12,411</b>	<b>1,663</b>
<i>Cifras UDM</i>								<i>Cifras UDM</i>	
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>429</b>	<b>3,350</b>	<b>6,666</b>	<b>7,951</b>	<b>7,871</b>	<b>8,243</b>	<b>9,069</b>	<b>686</b>	<b>4,064</b>
Amortización de Deuda	68	8,064	11,103	6,709	7,776	6,020	13,649	74	9,696
Revolencia automática	-68	-8,064	-11,103	-6,709	-7,776	-6,020	-13,649	-74	-9,696
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	659	909	2,310	1,949	1,625	1,512	1,722	649	1,430
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>659</b>	<b>909</b>	<b>2,310</b>	<b>1,949</b>	<b>1,625</b>	<b>1,512</b>	<b>1,722</b>	<b>649</b>	<b>1,430</b>
<b>DSCR</b>	<b>0.7</b>	<b>3.7</b>	<b>2.9</b>	<b>4.1</b>	<b>4.8</b>	<b>5.5</b>	<b>5.3</b>	<b>1.1</b>	<b>2.8</b>
Caja Inicial Disponible	2,705	3,323	2,283	1,400	2,209	1,850	1,716	1,767	12,411
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>4.8</b>	<b>7.3</b>	<b>3.9</b>	<b>4.8</b>	<b>6.2</b>	<b>6.7</b>	<b>6.3</b>	<b>3.8</b>	<b>11.5</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>28.5</b>	<b>13.2</b>	<b>6.2</b>	<b>4.4</b>	<b>3.7</b>	<b>3.8</b>	<b>3.6</b>	<b>4.3</b>	<b>10.7</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>3.6</b>	<b>8.0</b>	<b>4.7</b>	<b>3.8</b>	<b>3.0</b>	<b>3.1</b>	<b>3.0</b>	<b>0.8</b>	<b>6.3</b>

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 2T25.

	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>429</b>	<b>3,350</b>	<b>6,666</b>	<b>7,951</b>	<b>7,871</b>	<b>8,243</b>	<b>9,069</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>3,735</b>	<b>5,640</b>	<b>8,632</b>	<b>9,480</b>	<b>9,564</b>	<b>10,179</b>	<b>11,007</b>
- Distribuciones Obligatorias por CFBIs***	2,573	1,736	1,790	1,529	1,693	1,935	1,938
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	(733)	(554)	(175)	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>429</b>	<b>3,350</b>	<b>6,666</b>	<b>7,951</b>	<b>7,871</b>	<b>8,243</b>	<b>9,069</b>

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 Fibra Prologis debe realizar por tema de regulación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	Al cierre								1T24	1T25
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2029P		
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>87,620</b>	<b>192,799</b>	<b>188,230</b>	<b>181,788</b>	<b>173,833</b>	<b>178,916</b>	<b>184,341</b>	<b>184,341</b>	<b>102,014</b>	<b>192,907</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>4,109</b>	<b>3,946</b>	<b>2,159</b>	<b>2,839</b>	<b>1,967</b>	<b>1,858</b>	<b>2,129</b>	<b>2,129</b>	<b>13,220</b>	<b>3,489</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3,323	2,283	710	1,702	861	747	1,014	1,014	12,411	1,663
Rentas por cobrar	101	500	521	499	475	478	480	480	126	578
Impuestos por recuperar	669	1,106	630	354	359	359	359	359	581	919
Otras cuentas por cobrar a partes relacionadas	10	0	0	0	0	0	0	0	8	0
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	7	57	298	285	272	274	275	275	94	330
<b>Activos no Circulantes</b>	<b>83,512</b>	<b>188,853</b>	<b>186,071</b>	<b>178,949</b>	<b>171,867</b>	<b>177,058</b>	<b>182,213</b>	<b>182,213</b>	<b>88,794</b>	<b>189,418</b>
Inversiones en Subsid. N.C.	0	3,624	4,167	4,859	5,569	6,270	6,935	6,935	0	3,657
Propiedades de Inversión	83,465	185,049	181,754	173,942	166,152	170,642	175,131	175,131	88,736	185,638
Pagos Anticipados y Otros	46	180	149	148	146	146	146	146	58	123
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>16,145</b>	<b>48,349</b>	<b>44,217</b>	<b>39,117</b>	<b>32,444</b>	<b>35,147</b>	<b>38,626</b>	<b>38,626</b>	<b>15,942</b>	<b>47,255</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>294</b>	<b>11,971</b>	<b>7,244</b>	<b>8,275</b>	<b>6,441</b>	<b>14,039</b>	<b>3,289</b>	<b>3,289</b>	<b>268</b>	<b>13,043</b>
Pasivo con Costo	62	11,025	6,761	7,960	6,209	13,842	3,124	3,124	71	11,996
Proveedores	166	853	376	212	135	99	67	67	168	871
Rentas Cobradas por Anticipado de CP	65	92	107	102	97	98	99	99	30	176
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>15,851</b>	<b>36,378</b>	<b>36,974</b>	<b>30,842</b>	<b>26,003</b>	<b>21,108</b>	<b>35,337</b>	<b>35,337</b>	<b>15,674</b>	<b>34,213</b>
Pasivo con Costo	15,473	35,397	36,190	30,205	25,343	20,443	34,669	34,669	15,280	33,234
Depósitos en Garantía	378	981	783	637	660	665	668	668	394	978
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>71,475</b>	<b>144,450</b>	<b>144,013</b>	<b>142,671</b>	<b>141,390</b>	<b>143,769</b>	<b>145,715</b>	<b>145,715</b>	<b>86,072</b>	<b>145,652</b>
<b>Minoritario</b>	<b>0</b>	<b>4,475</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>4,619</b>	<b>0</b>	<b>4,619</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	0	4,475	4,619	4,619	4,619	4,619	4,619	4,619	0	4,619
<b>Mayoritario</b>	<b>71,475</b>	<b>139,976</b>	<b>139,394</b>	<b>138,052</b>	<b>136,771</b>	<b>139,151</b>	<b>141,096</b>	<b>141,096</b>	<b>86,072</b>	<b>141,033</b>
Aportaciones de los Fideicomitentes	38,885	67,172	66,014	66,014	66,014	66,014	66,014	66,014	50,229	66,014
Resultados Acumulados	17,558	48,821	66,522	67,152	65,498	67,834	70,147	70,147	28,434	71,750
Utilidad del Ejercicio	15,032	23,982	6,857	4,885	5,259	5,302	4,935	4,935	7,410	3,268
<b>Deuda Total</b>	<b>15,535</b>	<b>46,423</b>	<b>42,951</b>	<b>38,166</b>	<b>31,552</b>	<b>34,285</b>	<b>37,793</b>	<b>37,793</b>	<b>15,351</b>	<b>45,230</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>12,212</b>	<b>44,139</b>	<b>42,241</b>	<b>36,464</b>	<b>30,690</b>	<b>33,538</b>	<b>36,778</b>	<b>36,778</b>	<b>2,939</b>	<b>43,567</b>
<b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>	<b>17.7%</b>	<b>24.1%</b>	<b>22.8%</b>	<b>21.0%</b>	<b>18.2%</b>	<b>19.2%</b>	<b>20.5%</b>	<b>20.5%</b>	<b>15.0%</b>	<b>23.4%</b>

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 2T25.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulado	
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
<b>Ingresos Totales</b>	<b>5,606</b>	<b>8,432</b>	<b>12,055</b>	<b>11,372</b>	<b>10,836</b>	<b>10,671</b>	<b>10,719</b>	<b>1,512</b>	<b>3,233</b>
Ingresos por Rentas	5,001	7,545	10,738	10,146	9,668	9,521	9,563	1,332	2,867
Recuperación de gastos por arrendamiento	510	706	1,079	980	934	920	924	141	318
Otros Ingresos	95	181	238	245	234	230	231	39	48
<b>Gastos de Generales</b>	<b>2,200</b>	<b>2,946</b>	<b>4,621</b>	<b>4,285</b>	<b>3,813</b>	<b>3,733</b>	<b>3,728</b>	<b>320</b>	<b>636</b>
Gastos de Operación	804	1,279	2,305	2,359	2,237	2,187	2,197	207	318
Gastos de Administración	1,396	1,667	2,315	1,926	1,575	1,546	1,531	113	319
<b>EBITDA</b>	<b>3,407</b>	<b>5,486</b>	<b>7,434</b>	<b>7,087</b>	<b>7,024</b>	<b>6,938</b>	<b>6,990</b>	<b>1,192</b>	<b>2,597</b>
Intereses Pagados	680	1,275	2,237	1,956	1,650	1,543	1,791	162	576
Otros Gastos Financieros	123	-78	39	0	0	0	0	25	39
Ingreso Financiero Neto	-804	-1,197	-2,276	-1,956	-1,650	-1,543	-1,791	-186	-616
Resultado Cambiario	75	-114	-190	-937	-824	-795	-929	9	-92
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	12,354	18,165	1,382	0	0	0	0	6,395	1,382
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>11,625</b>	<b>16,853</b>	<b>-1,084</b>	<b>-2,893</b>	<b>-2,474</b>	<b>-2,338</b>	<b>-2,720</b>	<b>6,218</b>	<b>674</b>
<b>Utilidad después del RIF</b>	<b>15,032</b>	<b>22,340</b>	<b>6,350</b>	<b>4,194</b>	<b>4,549</b>	<b>4,600</b>	<b>4,270</b>	<b>7,410</b>	<b>3,271</b>
Participación en Asociadas	0	1,642	508	692	709	702	665	0	-3
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>15,032</b>	<b>23,982</b>	<b>6,857</b>	<b>4,885</b>	<b>5,259</b>	<b>5,302</b>	<b>4,935</b>	<b>7,410</b>	<b>3,268</b>
<b>Cifras UDM</b>								<b>Cifras UDM</b>	
Cambio en Ventas (%)	1.1%	50.4%	43.0%	-5.7%	-4.7%	-1.5%	0.4%	2.1%	78.2%
Factor de Ocupación	99.7%	96.1%	92.8%	91.5%	89.3%	86.4%	83.4%	99.4%	97.2%
Superficie Bruta Arrendable (ABR) (m2)	46.9	87.1	83.8	76.6	70.1	71.2	72.2	46.9	87.0
NOI	4,803	7,153	9,749	9,013	8,599	8,484	8,522	4,868	8,764
Margen NOI	85.7%	84.8%	80.9%	79.3%	79.4%	79.5%	79.5%	85.4%	86.3%
Margen EBITDA	60.8%	65.1%	61.7%	62.3%	64.8%	65.0%	65.2%	61.1%	67.9%
Tasa Pasiva	4.1%	4.1%	5.1%	4.9%	4.7%	4.3%	4.0%	4.2%	5.1%

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 2T25.

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

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario							Acumulado	
	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	15,032	23,982	6,857	4,885	5,259	5,302	4,935	7,410	3,268
Provisiones del Periodo	13	7	11	0	0	0	0	5	11
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>11</b>
Utilidad o Pérdida por valuación de propiedades de inversión	-12,354	-18,165	-1,382	0	0	0	0	-6,395	-1,382
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	-1,642	-510	-692	-709	-702	-665	0	0
Intereses a Favor	-286	-339	0	0	0	0	0	0	0
Fluctuación Cambiaria	19	29	251	937	824	795	929	8	153
Cuotas por Incentivo	1,028	716	3	0	0	0	0	0	3
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>	<b>-11,593</b>	<b>-19,400</b>	<b>-1,638</b>	<b>245</b>	<b>115</b>	<b>93</b>	<b>265</b>	<b>-6,387</b>	<b>-1,226</b>
Ingresos y Gastos Financieros Neto	680	1,285	2,237	1,956	1,650	1,543	1,791	167	576
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	-56	-56	-227	0	0	0	0	1	-227
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>625</b>	<b>1,229</b>	<b>2,009</b>	<b>1,956</b>	<b>1,650</b>	<b>1,543</b>	<b>1,791</b>	<b>168</b>	<b>349</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>4,076</b>	<b>5,818</b>	<b>7,240</b>	<b>7,087</b>	<b>7,024</b>	<b>6,938</b>	<b>6,990</b>	<b>1,196</b>	<b>2,403</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	-30	9	-34	23	24	-4	-2	-31	-91
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	-373	299	220	290	10	-3	-1	-5	-75
Incremento (Decremento) en Proveedores	89	-547	-472	-164	-77	-35	-32	3	23
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-27	61	-177	-151	18	6	3	-14	87
<b>Capital de trabajo</b>	<b>-341</b>	<b>-178</b>	<b>-464</b>	<b>-2</b>	<b>-25</b>	<b>-36</b>	<b>-32</b>	<b>-47</b>	<b>-56</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>3,735</b>	<b>5,640</b>	<b>6,775</b>	<b>7,085</b>	<b>6,998</b>	<b>6,902</b>	<b>6,958</b>	<b>1,149</b>	<b>2,347</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>									
Adquisiciones en Propiedades de Inversión	-6,207	-5,980	-5,665	-4,193	-4,490	-4,490	-4,490	-273	-150
Venta de Propiedades de Inversión	479	0	9,574	12,005	12,280	0	0	0	175
Distribución por la ganancia fiscal de la venta de propiedades	0	0	-2,820	-3,601	-3,684	0	0	0	0
Adquisición de Negocios	0	-10,618	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos	0	-195	-162	0	0	0	0	0	-162
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-5,728</b>	<b>-16,793</b>	<b>928</b>	<b>4,210</b>	<b>4,106</b>	<b>-4,490</b>	<b>-4,490</b>	<b>-273</b>	<b>-137</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>-1,993</b>	<b>-11,153</b>	<b>7,703</b>	<b>11,295</b>	<b>11,105</b>	<b>2,413</b>	<b>2,468</b>	<b>875</b>	<b>2,210</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>									
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	13,998	7,879	1,038	522	8,147	16,420	0	803
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	-68	-8,064	-11,103	-6,761	-7,960	-6,209	-13,842	-18	-1,650
Intereses Pagados y otras partidas	-659	-909	-2,310	-1,956	-1,650	-1,543	-1,791	-130	-650
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>-727</b>	<b>5,024</b>	<b>-5,535</b>	<b>-7,678</b>	<b>-9,088</b>	<b>395</b>	<b>788</b>	<b>-148</b>	<b>-1,498</b>
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	0	-1,084	0	0	0	0	0	0	0
CFBIs emitidos	6,681	9,393	0	0	0	0	0	9,395	0
Adquisición de opciones de Tipo de Cambio	-37	0	-1,158	0	0	0	0	0	-1,158
Dividendos Pagados	-2,573	-2,665	-2,408	-2,626	-2,856	-2,922	-2,989	-838	0
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>4,071</b>	<b>5,644</b>	<b>-3,566</b>	<b>-2,626</b>	<b>-2,856</b>	<b>-2,922</b>	<b>-2,989</b>	<b>8,557</b>	<b>-1,158</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>3,344</b>	<b>10,668</b>	<b>-9,101</b>	<b>-10,304</b>	<b>-11,945</b>	<b>-2,527</b>	<b>-2,201</b>	<b>8,409</b>	<b>-2,656</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>1,352</b>	<b>-485</b>	<b>-1,398</b>	<b>991</b>	<b>-840</b>	<b>-114</b>	<b>267</b>	<b>9,284</b>	<b>-446</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-733	-554	-175	0	0	0	0	-196	-175
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	2,705	3,323	2,283	710	1,702	861	747	3,323	2,283
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>3,323</b>	<b>2,283</b>	<b>710</b>	<b>1,702</b>	<b>861</b>	<b>747</b>	<b>1,014</b>	<b>12,411</b>	<b>1,663</b>
<i>Cifras UDM</i>								<i>Cifras UDM</i>	
<b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>	<b>429</b>	<b>3,350</b>	<b>4,646</b>	<b>5,693</b>	<b>5,500</b>	<b>5,391</b>	<b>5,552</b>	<b>686</b>	<b>3,788</b>
Amortización de Deuda	68	8,064	11,103	6,761	7,960	6,209	13,842	74	9,696
Revolencia automática	-68	-8,064	-11,103	-6,761	-7,960	-6,209	-13,842	-74	-9,696
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	659	909	2,310	1,956	1,650	1,543	1,791	649	1,430
<b>Servicio de la Deuda 12m</b>	<b>659</b>	<b>909</b>	<b>2,310</b>	<b>1,956</b>	<b>1,650</b>	<b>1,543</b>	<b>1,791</b>	<b>649</b>	<b>1,430</b>
<b>DSCR</b>	<b>0.7</b>	<b>3.7</b>	<b>2.0</b>	<b>2.9</b>	<b>3.3</b>	<b>3.5</b>	<b>3.1</b>	<b>1.1</b>	<b>2.6</b>
Caja Inicial Disponible	2,705	3,323	2,283	710	1,702	861	747	1,767	12,411
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>4.8</b>	<b>7.3</b>	<b>3.0</b>	<b>3.3</b>	<b>4.4</b>	<b>4.1</b>	<b>3.5</b>	<b>3.8</b>	<b>11.3</b>
<b>Deuda Neta a FLE 12m</b>	<b>28.5</b>	<b>13.2</b>	<b>9.1</b>	<b>6.4</b>	<b>5.6</b>	<b>6.2</b>	<b>6.6</b>	<b>4.3</b>	<b>11.5</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>	<b>3.6</b>	<b>8.0</b>	<b>5.7</b>	<b>5.1</b>	<b>4.4</b>	<b>4.8</b>	<b>5.3</b>	<b>0.8</b>	<b>6.3</b>

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 2T25.

	2023	2024	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025P</b>	<b>2026P</b>	<b>2027P</b>	<b>2028P</b>	<b>2029P</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación</b>	<b>3,735</b>	<b>5,640</b>	<b>6,775</b>	<b>7,085</b>	<b>6,998</b>	<b>6,902</b>	<b>6,958</b>
- Distribuciones Obligatorias por CFBIs***	2,573	1,736	1,954	1,392	1,499	1,511	1,406
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	(733)	(554)	(175)	0	0	0	0
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>429</b>	<b>3,350</b>	<b>4,646</b>	<b>5,693</b>	<b>5,500</b>	<b>5,391</b>	<b>5,552</b>

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 Fibra Prologis debe realizar por tema de regulación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## 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 años calendario. 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 de años calendario.

**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	20%
DSCR con Caja	20%
Años de Pago	40%
LTV	20%



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

### **Ponderación de Periodos**

t-1	10%
t <sub>0</sub>	15%
t <sub>1</sub>	25%
t <sub>2</sub>	20%
t <sub>3</sub>	15%
t <sub>4</sub>	10%
t <sub>5</sub>	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%



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

**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**

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024 Criterios Generales Metodológicos, octubre 2024
Calificación anterior	FIBRAPL 20 DV: HR AAA   Revisión en Proceso FIBRAPL 20 DV (G): HR BBB+ (G)   Perspectiva Negativa FIBRAPL 21 DV: HR AAA   Revisión en Proceso FIBRAPL 21 DV (G): HR BBB+ (G)   Perspectiva Negativa
Fecha de última acción de calificación	FIBRAPL 20 DV: 19 de septiembre de 2024 FIBRAPL 20 DV (G): 2 de diciembre de 2024 FIBRAPL 21 DV: 19 de septiembre de 2024 FIBRAPL 21 DV (G): 2 de diciembre de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T23-1T25
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna y anual dictaminada por KPMG
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

\*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://www.hrratings.com/methodology/)

\*\* 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) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una 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) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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](http://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, y (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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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](http://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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

**Contacto con Medios**  
[comunicaciones@hrratings.com](mailto:comunicaciones@hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS