

Fideicomiso F/1721

Fibra Prologis LP
HR AAA
Perspectiva Estable

Fibra Prologis CP
HR+1

Fibra Prologis LP (G)
HR BBB+ (G)
Perspectiva Estable

Corporativos
9 de septiembre de 2026
A NRSRO Rating*

2024
HR AAA
Revisión en Proceso

2025
HR AAA
Perspectiva Estable

2026
HR AAA
Perspectiva Estable



Elizabeth Martínez

Directora Asociada de Corporativos / ABS
Analista Responsable
elizabeth.martinez@hrratings.com



Alfredo Reyes

Analista
alfredo.reyes@hrratings.com



Pablo Franco

Analista Sr.
pablo.franco@hrratings.com



Heinz Cederborg

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

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

La ratificación de las calificaciones para Fibra Prologis (Prologis y/o el Fideicomiso) se fundamenta en la solidez operativa mostrada al cierre de 2025 y durante el segundo trimestre de 2026 (2T26), reflejada en un crecimiento de los ingresos totales de 42.6% durante 2025 y de 11.8% en los primeros seis meses de 2026, derivado de la consolidación plena de Terrafina, principalmente. Lo anterior se acompañó de márgenes NOI de 86.9% y de 87.0% en los mismos periodos, niveles que reflejan la calidad de los activos Clase A que integran el portafolio. También se consideró una estructura de ingresos altamente predecible, que se sustenta en una renta fija que concentra el 91.0% del total, con el 77.6% de los contratos denominados en dólares estadounidenses. A ello se suma un factor de ocupación de 95.8% al 2T26 que, si bien retrocedió 190 puntos base (pbs) frente al 2T25, se mantiene en niveles elevados y consistentes con la posición competitiva del Fideicomiso en los mercados donde opera.

La ratificación se sustenta, asimismo, en la expectativa de una generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) constante y creciente a lo largo del periodo proyectado. En este sentido, estimamos un FLE promedio de US\$408 millones (m) anuales entre 2026 y 2030, soportada con una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC₂₅₋₃₀) de 5.0% en ingresos totales y de 5.3% en el NOI, así como en márgenes NOI y EBITDA promedio de 87.4% y 75.4%. Bajo estos supuestos, el Fideicomiso mantendría un DSCR promedio ponderado de 2.9 veces (x) y un DSCR con Caja promedio ponderado de 3.6x para el periodo 2026-2030.

No obstante lo anterior, reconocemos el incremento observado en los indicadores de apalancamiento y de cobertura al cierre del 2025, con un *Loan To Value* (LTV) que pasó de 24.1% a 25.1% (ubicándose en 25.5% al 2T26) y una razón de Años de Pago de Deuda Neta a FLE que se ubicó por encima de los registrado en el periodo anterior. Dicho comportamiento obedeció



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

principalmente a factores de carácter puntual y no a un debilitamiento estructural de la capacidad de pago, entre los que destacan el pago de distribuciones obligatorias por US\$444m durante 2025, cifra que se compara con los US\$101m erogados en 2024 y que responde al mayor Resultado Fiscal Neto derivado de la incorporación de Terrafina y del efecto cambiario sobre una deuda denominada en su totalidad en dólares, así como el registro de la comisión por incentivos a cargo del Administrador, concepto de naturaleza no obligatorio que presionó el EBITDA del primer semestre del 2026. Aislando este último efecto, el EBITDA Ajustado ascendería a US\$265m, en línea con la evolución del portafolio. En este sentido, consideramos que los indicadores de apalancamiento para el periodo 2026-2030 continúan reflejando una estructura financiera sólida y consistente con la calidad del portafolio del Fideicomiso.

Supuestos y Resultados para Fibra Prologis (Cifras en millones de dólares estadounidenses)

Supuestos y Resultados	Reportado		Escenario Base					Escenario Estrés					Prom. Ponderado		Grado de Estrés
	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	Base	Estrés	
Ingresos Totales	453	645	701	728	758	789	822	672	640	663	690	718	740	667	-9.8%
EBITDA	276	494	454	567	592	617	644	380	485	506	529	554	546	465	-14.9%
NOI	384	561	608	634	663	693	725	574	556	577	602	627	645	577	-10.5%
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	161	43	300	405	422	445	468	249	334	338	354	367	383	311	-18.7%
Margen EBITDA	60.9%	76.6%	64.7%	77.9%	78.1%	78.2%	78.4%	56.6%	75.9%	76.3%	76.7%	77.2%	73.6%	69.7%	-389pb
Margen NOI	84.8%	86.9%	86.7%	87.1%	87.4%	87.8%	88.1%	85.5%	86.9%	87.1%	87.2%	87.4%	87.2%	86.6%	-62pb
Servicio de la Deuda	45	108	124	134	134	136	141	126	141	148	156	168	131	141	7.4%
Intereses Netos Pagados	45	108	124	134	134	136	141	126	141	148	156	168	131	141	7.4%
Costo de la deuda	4.1%	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	4.8%	5.0%	13
Deuda Total	2,263	2,447	2,692	2,792	2,882	2,972	3,072	2,717	2,967	3,157	3,407	3,692	2,820	3,029	7.4%
Deuda Neta	2,152	2,333	2,611	2,712	2,802	2,890	2,995	2,697	2,935	3,151	3,387	3,661	2,739	3,007	9.8%
DSCR	3.6x	0.4x	2.4x	3.0x	3.2x	3.3x	3.3x	2.0x	2.4x	2.3x	2.3x	2.2x	2.9x	2.2x	-24.3%
DSCR con Caja Inicial	7.9x	1.4x	3.3x	3.6x	3.7x	3.9x	3.9x	2.9x	2.5x	2.5x	2.3x	2.3x	3.6x	2.6x	-28.0%
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	24.1%	25.1%	26.8%	27.2%	27.5%	27.7%	27.8%	27.2%	28.9%	30.2%	31.6%	33.2%	27.2%	29.2%	202.4
Años de Pago (Deuda Neta / FLE)	13.4	54.3	8.7	6.7	6.6	6.5	6.4	10.8	8.8	9.3	9.6	10.0	7.3	9.8	33.6%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.
Proyecciones realizadas a partir del 3T26.

Desempeño Histórico / Comparativo

- Ingresos Totales.** Al cierre de 2025, Fibra Prologis reportó ingresos totales por US\$645m (+42.6% a/a), mientras que al 2T26 acumuló US\$355m (+11.8% respecto al 2T25). El crecimiento observado durante 2025 se explica principalmente por la incorporación de Terrafina, cuya consolidación se reflejó de manera plena a partir de 2025, en tanto que el avance del primer semestre de 2026 responde a un mayor portafolio operativo, ajustes en renta neta efectiva, y condiciones favorables de mercado. La Renta Fija se mantuvo como la principal fuente de ingresos, con una participación de 91.0% en 2025 que cedió ligeramente a 88.7% al 2T26.
- Niveles de NOI y EBITDA.** El Fideicomiso registró incrementos de 46.1% en el NOI y de 79.4% en el EBITDA al cierre de 2025, alcanzando US\$561m y US\$494m, respectivamente. Durante los primeros seis meses del 2026, el NOI se incrementó 10.4% respecto al periodo anterior; no obstante, el margen NOI retrocedió 104.6pb, al ubicarse en 87.0% frente al 88.1% observado en el mismo periodo de 2025, toda vez que los gastos operativos crecieron en mayor proporción que los ingresos. Por su parte, el EBITDA disminuyó un 40.0% al 2T26, con una contracción de 3,632.6pb en su margen, derivado del registro de la comisión por incentivos a cargo del Administrador. Aislando dicho efecto, el EBITDA Ajustado ascendería a US\$265m, equivalente a una variación de -380.6pb frente al periodo anterior.
- Endeudamiento.** Al cierre de 2025, la deuda total y neta se ubicaron en US\$2,447m y US\$2,333m (+8.1% y +8.4% respecto al periodo anterior), niveles que se incrementaron a US\$2,532m y US\$2,387m 2T26 (+13.3% y 11.6% frente al 2T25). Lo anterior obedeció principalmente a la liquidación del saldo restante por la compra de los CBFIs de Terrafina y a las adquisiciones realizadas al cierre del 2025.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento en Portafolio.** Estimamos que el Fideicomiso registre una $TMAC_{25-30}$ de 5.0% en ingresos totales, alcanzando US\$822m al cierre del periodo proyectado, sustentado en un ABR total de 87.9 msf hacia 2030 (86.8 msf en 2025) y en un factor de ocupación promedio de 96.3%, nivel similar al registrado en 2025. La renta fija se mantendría como el principal generado de ingresos, con una $TMAC_{25-30}$ de 4.8% para ubicarse en US\$742m en 2030, equivalente al 90.1% del total. Derivado de lo anterior, proyectamos un NOI de US\$725m y un EBITDA de US\$644m al cierre del periodo ($TMAC_{25-30}$ de 5.3% y 5.4%), con márgenes promedio de 87.4% y 75.4% entre 2026 y 2030.
- **Flujo Libre de Efectivo.** Estimamos que el Fideicomiso alcance un FLE de US\$468m en 2030, en comparación con los US\$43m registrados en 2025, comportamiento consistente con la evolución operativa descrita previamente. Nuestro escenarios consideran requerimientos de capital de trabajo estables a lo largo del periodo proyectado, con una contribución promedio de US\$0m entre 2026 y 2030, así como el pago de distribuciones obligatorias, las cuales estimamos promedien US\$163m en el mismo lapso, nivel inferior a los US\$444m erogados durante 2025.
- **Endeudamiento.** Para 2030, estimamos que el Fideicomiso alcance una deuda total de US\$3,072m y una deuda neta de US\$2,995m (vs. US\$2,447m y US\$2,333m en 2025), como consecuencia del financiamiento adicional requerido para atender amortizaciones promedio de US\$227m anuales entre 2026 y 2030, así como para financiar CAPEX y las adquisiciones estimadas.

Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo de Prologis Inc.** Prologis, Inc. posee el 34.6% de Fibra Prologis al cierre del 2025 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 2025 se destaca el haber sido nombrado por sexto año consecutivo *Líderes del Sector Inmobiliario*.
- **Deuda Soberana de México.** La Calificación en escala global, así como su Perspectiva, de Fibra Prologis se ratificó, 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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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 9.8 años, 2.2x y 2.6x 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 dólares estadounidenses)

	Al Cierre								
	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
ACTIVOS TOTALES	9,400	9,748	10,059	10,282	10,485	10,743	11,034	9,518	9,939
Activo Circulante	192	212	153	155	161	168	170	182	211
Efectivo y Equivalentes de efectivo	111	114	81	80	81	82	77	97	146
Cuentas x Cobrar a Clientes	24	38	30	32	35	40	46	27	22
Otras cuentas por cobrar e IVA por recuperar	54	37	31	32	33	35	36	43	28
Pagos Anticipados	1	3	11	11	11	11	11	14	15
Instrumentos Financieros Derivados	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos disponibles para su venta	0	19	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Circulantes	9,208	9,536	9,906	10,127	10,324	10,574	10,863	9,336	9,728
Inversión en Asociadas	177	191	188	204	221	238	256	162	179
Propiedades de Inversión	9,022	9,341	9,713	9,917	10,098	10,331	10,602	9,170	9,542
Other Activos	9	4	5	5	5	6	6	5	7
Instrumentos Financieros Derivados	7	3	2	2	2	2	2	4	2
Otros	2	1	3	3	3	3	3	1	4
PASIVOS TOTALES	2,357	2,535	2,782	2,889	2,982	3,075	3,179	2,314	2,734
Pasivo Circulante	584	504	636	291	142	168	193	425	351
Pasivos con Costo (Bancarios, Bursátiles, otros)	538	468	600	250	100	125	150	395	204
Proveedores	42	30	32	37	38	38	39	26	29
Otros sin costo	5	5	4	4	4	5	5	4	119
Rentas Anticipadas	4	3	2	3	3	3	3	2	1
Otros y cuentas por pagar a compañías afiliadas	1	2	2	2	2	2	2	1	117
Pasivos no Circulantes	1,774	2,031	2,146	2,598	2,840	2,908	2,985	1,889	2,382
Pasivos con Costo (Bancarios, Bursátiles, otros)	1,726	1,979	2,092	2,542	2,782	2,847	2,922	1,840	2,329
Otros y Depósitos en garantía	48	52	53	56	58	60	63	49	54
CAPITAL CONTABLE	7,043	7,213	7,277	7,393	7,503	7,667	7,855	7,204	7,205
Minoritario	225	12	3	3	3	3	3	234	3
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	218	4	3	3	3	3	3	228	3
Utilidad del Ejercicio	7	7	0	0	0	0	0	6	0
Mayoritario	6,817	7,202	7,274	7,390	7,500	7,664	7,852	6,970	7,202
Capital Contribuido	3,990	4,142	3,966	3,966	3,966	3,966	3,966	3,259	3,966
Utilidades Acumuladas	1,562	2,487	2,929	2,970	3,055	3,196	3,360	3,405	3,108
Utilidad del Ejercicio	1,266	573	379	454	479	503	526	305	128
Deuda Total	2,263	2,447	2,692	2,792	2,882	2,972	3,072	2,235	2,532
Deuda Neta	2,152	2,333	2,611	2,712	2,802	2,890	2,995	2,138	2,387
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	24.1%	25.1%	26.8%	27.2%	27.5%	27.7%	27.8%	23.5%	25.5%

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 3T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de dólares estadounidenses)

	Años Calendario							Acumulado	
	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
Ingresos Totales	453	645	701	728	758	789	822	318	355
Ingresos por Renta Fija	405	587	629	657	684	712	742	287	315
Ingresos por Renta Variable	38	49	59	57	60	62	65	27	31
Otros Ingresos	10	9	13	14	14	15	15	4	9
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	453	645	701	728	758	789	822	318	355
Gastos de Generales	177	151	247	161	166	172	178	69	206
Gastos de Operación	69	85	94	94	95	96	97	38	46
Gastos de Administración	108	66	154	67	71	76	81	31	160
EBITDA	276	494	454	567	592	617	644	249	150
Ingresos por Intereses	19	3	4	4	4	4	5	1	1
Otros Productos Financieros	-0	-2	0	0	0	0	0	-1	0
Intereses Pagados	64	111	126	134	134	136	141	54	62
Otros Gastos Financieros	-0	13	30	0	0	0	0	7	30
Ingreso Financiero Neto	-45	-123	-152	-130	-130	-132	-136	-61	-91
Resultado Cambiario	-6	4	2	0	0	0	0	4	2
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	968	193	86	0	0	0	0	119	86
Resultado Integral de Financiamiento	917	75	-64	-130	-130	-132	-136	62	-2
Utilidad después del RIF	1,193	569	390	437	462	485	508	311	147
Participación en Asociadas	81	11	-11	17	17	17	18	0	-19
Utilidad antes de Impuestos	1,273	580	379	454	479	503	526	311	128
Utilidad Neta Consolidada	1,273	580	379	454	479	503	526	311	128
Participación minoritaria en la utilidad	7	7	0	0	0	0	0	6	0
Participación mayoritaria en la utilidad	1,266	573	379	454	479	503	526	305	128
<i>Cifras UDM</i>								<i>Cifras UDM</i>	
Cambio en Ventas (%)	43.8%	42.6%	8.7%	3.8%	4.1%	4.2%	4.2%	41.8%	15.3%
Factor de Ocupación	96.3%	96.3%	95.7%	95.6%	95.8%	96.0%	96.3%	96.5%	96.2%
Superficie Bruta Arrendable (ABR) (m2)	86.6	86.8	87.5	87.8	87.9	87.9	87.9	86.5	87.3
NOI	384	561	608	634	663	693	725	511	590
Margen NOI	84.8%	86.9%	86.7%	87.1%	87.4%	87.8%	88.1%	86.3%	86.4%
Margen EBITDA	60.9%	76.6%	64.7%	77.9%	78.1%	78.2%	78.4%	73.4%	57.8%
Tasa Pasiva	4.1%	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	4.6%	4.6%	5.0%	5.0%
Tasa Activa	3.4%	2.8%	2.2%	2.4%	2.3%	2.3%	2.3%	2.8%	2.2%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T26.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de dólares estadounidenses)

	Años Calendario							Acumulado	
	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,273	580	379	454	479	503	526	311	128
Partidas sin Impacto en el Efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida(Reversión) por Deterioro	-968	-193	-86	0	0	0	0	-119	-86
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	-81	-11	-8	-17	-17	-17	-18	0	0
Intereses a Favor	-19	-3	-4	-4	-4	-4	-5	-1	-1
Fluctuación Cambiaria	6	-4	-2	0	0	0	0	-4	-2
Otras Partidas	3	2	25	0	0	0	0	1	25
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-1,059	-210	-75	-21	-21	-22	-22	-123	-64
Intereses Devengados	64	111	126	134	134	136	141	54	62
Otras Partidas	-4	10	2	0	0	0	0	7	2
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	60	121	127	134	134	136	141	61	63
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	274	491	432	567	592	617	644	249	127
Decremento (Incremento) en Clientes	2	-14	8	-2	-3	-4	-6	-3	16
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	18	15	-3	-2	-1	-2	-2	-1	-6
Incremento (Decremento) en Proveedores	-32	-11	2	5	1	0	0	-15	-1
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	1	5	1	3	2	3	3	1	115
Capital de trabajo	-12	-5	7	4	-2	-3	-4	-18	124
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	263	487	439	571	590	614	640	231	251
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-2,896	-339	-390	-397	-374	-387	-387	-19	-116
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	103	193	193	154	116	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	-19	19	0	0	0	0	0	19
Adquisición de Negocios	-61	-4	0	0	0	0	0	15	0
Disposición de Negocios	0	0	12	0	0	0	0	0	12
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	19	3	4	4	4	4	5	1	1
Otros Activos	0	0	-48	-45	-45	-45	-45	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-2,937	-358	-301	-245	-222	-274	-312	-3	-84
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-2,675	128	138	325	368	341	328	228	167
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos	1,338	188	309	700	340	190	225	-25	87
Amortización de Financiamientos	0	0	-61	-600	-250	-100	-125	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	-64	-111	-126	-134	-134	-136	-141	-54	-62
Financiamiento "Ajeno"	1,274	77	122	-34	-44	-46	-41	-79	26
Aportaciones de los fideicomitentes	1,718	152	-176	0	0	0	0	-730	-176
Otros Activos	-5	-6	-27	0	0	0	0	-3	-27
Recompra de Acciones	-397	-348	41	0	0	0	0	570	41
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	0	0	-131	-293	-323	-293	-293	0	0
Financiamiento "Propio"	1,315	-202	-293	-293	-323	-293	-293	-164	-161
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	2,589	-125	-171	-327	-367	-339	-334	-242	-136
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-85	3	-33	-2	1	2	-5	-14	31
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	197	111	114	81	80	81	82	111	114
Efectivo y equiv. al final del Periodo	111	114	81	80	81	82	77	97	146
Cifras UDM							Cifras UDM		
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	161	43	300	405	422	445	468	267	445
Amortización de Deuda	0	0	61	600	250	100	125	0	0
Revolencia automática	0	0	-61	-600	-250	-100	-125	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	45	108	122	130	130	132	136	92	116
Servicio de la Deuda 12m	45	108	122	130	130	132	136	92	116
DSCR	3.6	0.4	2.5	3.1	3.3	3.4	3.4	2.9	3.8
Caja Inicial Disponible	197	111	114	81	80	81	82	745	97
DSCR con Caja Inicial	7.9	1.4	3.4	3.7	3.9	4.0	4.0	11.0	4.7
Deuda Neta a FLE 12m	13.4	54.3	8.7	6.7	6.6	6.5	6.4	8.0	5.4
Deuda Neta a EBITDA 12m	7.8	4.7	5.7	4.8	4.7	4.7	4.6	4.9	5.3

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 3T26.

Flujo Libre de Efectivo	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	263	487	439	571	590	614	640
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	101	444	138	166	168	170	172
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	161	43	300	405	422	445	468

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 dólares estadounidenses)

	Al Cierre								
	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
ACTIVOS TOTALES	9,400	9,748	9,999	10,269	10,465	10,768	11,116	9,518	9,939
Activo Circulante	192	212	92	142	140	192	251	182	211
Efectivo y Equivalentes de efectivo	111	114	20	33	7	20	31	97	146
Cuentas x Cobrar a Clientes	24	38	31	59	82	119	160	27	22
Otras cuentas por cobrar e IVA por recuperar	54	37	30	38	39	41	48	43	28
Pagos Anticipados	1	3	12	12	12	12	12	14	15
Instrumentos Financieros Derivados	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Activos disponibles para su venta	0	19	0	0	0	0	0	0	0
Activos no Circulantes	9,208	9,536	9,907	10,128	10,326	10,576	10,865	9,336	9,728
Inversión en Asociadas	177	191	188	204	221	238	256	162	179
Propiedades de Inversión	9,022	9,341	9,713	9,917	10,098	10,331	10,602	9,170	9,542
Other Activos	9	4	7	7	7	7	7	5	7
Instrumentos Financieros Derivados	7	3	2	2	2	2	2	4	2
Otros	2	1	4	4	4	4	5	1	4
PASIVOS TOTALES	2,357	2,535	2,798	3,044	3,231	3,478	3,756	2,314	2,734
Pasivo Circulante	584	504	635	281	126	146	162	425	351
Pasivos con Costo (Bancarios, Bursátiles, otros)	538	468	600	250	100	125	150	395	204
Proveedores	42	30	34	30	25	20	11	26	29
Otros sin costo	5	5	1	1	1	1	1	4	119
Rentas Anticipadas	4	3	1	1	1	1	1	2	1
Otros y cuentas por pagar a compañías afiliadas	1	2	0	0	0	0	0	1	117
Pasivos no Circulantes	1,774	2,031	2,163	2,763	3,105	3,332	3,594	1,889	2,382
Pasivos con Costo (Bancarios, Bursátiles, otros)	1,726	1,979	2,117	2,717	3,057	3,282	3,542	1,840	2,329
Otros y Depósitos en garantía	48	52	46	46	47	49	51	49	54
CAPITAL CONTABLE	7,043	7,213	7,201	7,226	7,235	7,290	7,360	7,204	7,205
Minoritario	225	12	3	3	3	3	3	234	3
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	218	4	3	3	3	3	3	228	3
Utilidad del Ejercicio	7	7	0	0	0	0	0	6	0
Mayoritario	6,817	7,202	7,198	7,223	7,232	7,287	7,357	6,970	7,202
Capital Contribuido	3,990	4,142	3,966	3,966	3,966	3,966	3,966	3,259	3,966
Utilidades Acumuladas	1,562	2,487	2,929	2,894	2,888	2,928	2,983	3,405	3,108
Utilidad del Ejercicio	1,266	573	303	363	378	394	408	305	128
Deuda Total	2,263	2,447	2,717	2,967	3,157	3,407	3,692	2,235	2,532
Deuda Neta	2,152	2,333	2,697	2,935	3,151	3,387	3,661	2,138	2,387
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	24.1%	25.1%	27.2%	28.9%	30.2%	31.6%	33.2%	23.5%	25.5%

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 3T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de dólares estadounidenses)

	Años Calendario							Acumulado	
	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
Ingresos Totales	453	645	672	640	663	690	718	318	355
Ingresos por Renta Fija	405	587	613	598	620	646	672	287	315
Ingresos por Renta Variable	38	49	45	28	29	30	32	27	31
Otros Ingresos	10	9	13	13	13	14	14	4	9
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	453	645	672	640	663	690	718	318	355
Gastos de Generales	177	151	292	154	157	160	164	69	206
Gastos de Operación	69	85	97	83	86	88	90	38	46
Gastos de Administración	108	66	194	71	72	73	73	31	160
EBITDA	276	494	380	485	506	529	554	249	150
Ingresos por Intereses	19	3	3	2	3	3	5	1	1
Otros Productos Financieros	-0	-2	0	0	0	0	0	-1	0
Intereses Pagados	64	111	127	141	148	156	168	54	62
Otros Gastos Financieros	-0	13	30	0	0	0	0	7	30
Ingreso Financiero Neto	-45	-123	-154	-139	-145	-153	-164	-61	-91
Resultado Cambiario	-6	4	2	0	0	0	0	4	2
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	968	193	86	0	0	0	0	119	86
Resultado Integral de Financiamiento	917	75	-66	-139	-145	-153	-164	62	-2
Utilidad después del RIF	1,193	569	314	346	361	377	390	311	147
Participación en Asociadas	81	11	-11	17	17	17	18	0	-19
Utilidad antes de Impuestos	1,273	580	303	363	378	394	408	311	128
Utilidad Neta Consolidada	1,273	580	303	363	378	394	408	311	128
Participación minoritaria en la utilidad	7	7	0	0	0	0	0	6	0
Participación mayoritaria en la utilidad	1,266	573	303	363	378	394	408	305	128
Cifras UDM							Cifras UDM		
Cambio en Ventas (%)	43.8%	42.6%	4.1%	-4.8%	3.7%	4.0%	4.1%	41.8%	15.3%
Factor de Ocupación	96.3%	96.3%	90.8%	90.5%	91.2%	92.2%	93.2%	96.5%	96.2%
Superficie Bruta Arrendable (ABR) (m2)	86.6	86.8	87.5	87.8	87.9	87.9	87.9	86.5	87.3
NOI	384	561	574	556	577	602	627	511	590
Margen NOI	84.8%	86.9%	85.5%	86.9%	87.1%	87.2%	87.4%	86.3%	86.4%
Margen EBITDA	60.9%	76.6%	56.6%	75.9%	76.3%	76.7%	77.2%	73.4%	57.8%
Tasa Pasiva	4.1%	5.0%	5.0%	5.0%	5.0%	4.8%	4.8%	5.0%	5.0%
Tasa Activa	3.4%	2.8%	2.2%	3.0%	2.9%	2.8%	2.9%	2.8%	2.2%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T26.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de dólares estadounidenses)

	Años Calendario							Acumulado	
	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2T25	2T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,273	580	303	363	378	394	408	311	128
Partidas sin Impacto en el Efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pérdida(Reversión) por Deterioro	-968	-193	-86	0	0	0	0	-119	-86
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	-81	-11	-8	-17	-17	-17	-18	0	0
Intereses a Favor	-19	-3	-3	-2	-3	-3	-5	-1	-1
Fluctuación Cambiaria	6	-4	-2	0	0	0	0	-4	-2
Otras Partidas	3	2	25	0	0	0	0	1	25
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	-1,059	-210	-75	-19	-20	-21	-22	-123	-64
Intereses Devengados	64	111	127	141	148	156	168	54	62
Otras Partidas	-4	10	2	0	0	0	0	7	2
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	60	121	129	141	148	156	168	61	63
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	274	491	358	485	506	529	554	249	127
Decremento (Incremento) en Clientes	2	-14	8	-29	-23	-38	-40	-3	16
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	18	15	-4	-8	-2	-2	-7	-1	-6
Incremento (Decremento) en Proveedores	-32	-11	4	-5	-5	-5	-9	-15	-1
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	1	5	-10	0	2	2	2	1	115
Capital de trabajo	-12	-5	-3	-41	-27	-42	-54	-18	124
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	263	487	354	444	479	487	499	231	251
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-2,896	-339	-390	-397	-374	-387	-387	-19	-116
Venta de Propiedades, Planta y Equipo	0	0	103	193	193	154	116	0	0
Disposición de Inversiones Temporales	0	-19	19	0	0	0	0	0	19
Adquisición de Negocios	-61	-4	0	0	0	0	0	15	0
Disposición de Negocios	0	0	12	0	0	0	0	0	12
Dividendos Cobrados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses Cobrados	19	3	3	2	3	3	5	1	1
Otros Activos	0	0	-48	-45	-45	-45	-45	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-2,937	-358	-301	-247	-223	-275	-312	-3	-84
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-2,675	128	53	197	255	212	188	228	167
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos	1,338	188	334	850	440	350	410	-25	87
Amortización de Financiamientos	0	0	-61	-600	-250	-100	-125	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	-64	-111	-127	-141	-148	-156	-168	-54	-62
Financiamiento "Ajeno"	1,274	77	145	109	42	94	117	-79	26
Aportaciones de los fideicomitentes	1,718	152	-176	0	0	0	0	-730	-176
Otros Activos	-5	-6	-27	0	0	0	0	-3	-27
Recompra de Acciones	-397	-348	41	0	0	0	0	570	41
Pago de reparto a tenedores y reembolso de capital de aportación	0	0	-131	-293	-323	-293	-293	0	0
Financiamiento "Propio"	1,315	-202	-293	-293	-323	-293	-293	-164	-161
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	2,589	-125	-148	-184	-281	-199	-176	-242	-136
Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-85	3	-94	13	-26	14	11	-14	31
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	197	111	114	20	33	7	20	111	114
Efectivo y equiv. al final del Periodo	111	114	20	33	7	20	31	97	146
<i>Cifras UDM</i>							<i>Cifras UDM</i>		
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	161	43	249	334	338	354	367	267	445
Amortización de Deuda	0	0	61	600	250	100	125	0	0
Revolencia automática	0	0	-61	-600	-250	-100	-125	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	45	108	124	139	145	153	164	92	116
Servicio de la Deuda 12m	45	108	124	139	145	153	164	92	116
DSCR	3.6	0.4	2.0	2.4	2.3	2.3	2.2	2.9	3.8
Caja Inicial Disponible	197	111	114	20	33	7	20	745	97
DSCR con Caja Inicial	7.9	1.4	2.9	2.5	2.6	2.4	2.4	11.0	4.7
Deuda Neta a FLE 12m	13.4	54.3	10.8	8.8	9.3	9.6	10.0	8.0	5.4
Deuda Neta a EBITDA 12m	7.8	4.7	7.1	6.0	6.2	6.4	6.6	4.9	5.3

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 3T26.

Flujo Libre de Efectivo	2024	2025	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	263	487	354	444	479	487	499
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	101	444	105	110	141	133	132
+ Ajustes Especiales al FLE	0	0	0	0	0	0	0
+ Diferencia en Cambios	0	0	0	0	0	0	0
Flujo Libre de Efectivo	161	43	249	334	338	354	367

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%

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%
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%

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	Fibra Prologis LP: HR AAA Perspectiva Estable Fibra Prologis CP: HR+1 Fibra Prologis LP(G): HR BBB+ (G) Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	Fibra Prologis LP: 25 de julio de 2025 Fibra Prologis CP: 25 de julio de 2025 Fibra Prologis LP(G): 3 de noviembre de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T24-2T26
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.

*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 certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra 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("HR Ratings").

**Para más información con respecto a esta(s) metodología(ías), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

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 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, 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, 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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS