



Cuarto Trimestre 2021

FIBRA Prologis

Resultados

Financieros

Alamar #2, Tijuana, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A.,
Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria

**Estados financieros intermedios condensados
al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los
tres meses y años terminados en esas fechas**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2021
2	Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2021
8	Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros Intermedios condensados
10	Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020
11	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
12	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
13	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
14	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y por los tres meses y años terminados en esas fechas

Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2021

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2021

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

FIBRA Prologis y la industria en su conjunto experimentaron un 2021 estelar, que estableció récords de demanda, absorción neta, precios de renta y valuaciones. Estos beneficios se trasladarán a nuestros inversionistas a través de dividendos y valoración de la empresa.

Nuestros resultados operativos y financieros del cuarto trimestre y de todo el año 2021 fueron sólidos. El volumen de arrendamiento en 2021 fue de 5.6 millones de pies cuadrados, y las renovaciones representaron el 61 por ciento de esta actividad. La ocupación estableció un nuevo récord de 97.9 por ciento al cierre del año y el plazo promedio para nuevos arrendamientos fue de hasta 45 meses. La renta neta efectiva en las mismas propiedades aumentaron un 8.8 por ciento en el año. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo en un 10 por ciento, liderado por el cambio de rentas, los aumentos anuales en las rentas, menos concesiones y una mayor ocupación.

En el frente del despliegue de capital, las adquisiciones totalizaron más de US\$230 millones. De los 22 edificios que adquirimos, el 85 por ciento fueron transacciones con terceros y el resultado es una profundización de nuestra presencia en nuestros seis mercados principales. Estas propiedades que están bien ubicadas y en centros de demanda, fueron construidas con los más altos estándares y son rentadas por clientes globales líderes.

Dado que los bienes raíces logísticos ahora son una clase de activos preferida, los inversionistas y desarrolladores se sienten cada vez más atraídos por nuestros mercados. La absorción neta en nuestros seis mercados durante el trimestre totalizó 10.6 millones de pies cuadrados, mientras que la desocupación para los productos modernos disminuyó a 1.7 por ciento. Para todo el año, la demanda de logística fue de 32.4 millones de pies cuadrados, superando las terminaciones en un 21 por ciento. La actividad fue más fuerte en Monterrey y Ciudad de México.

La oferta de espacio continúa restringida debido a la escasez de tierra, así como a la dificultad de acceder a la electricidad en algunos mercados fronterizos. La combinación de la aceleración de la demanda y la reducción de la oferta hizo que la desocupación del mercado nacional cayera al 1.7 por ciento.

En 2022, pronosticamos equilibrio en nuestros seis mercados. En particular, esperamos que la desocupación se mantenga por debajo del 3 por ciento para productos modernos, lo que resultará en niveles de renta de mercado más altas. Los aumentos de las rentas se verán impulsados principalmente por fundamentos favorables de la oferta y la demanda, mayores costos de reemplazo y de construcción, y el aumento de los valores de la tierra. El consumo local y la manufactura para la exportación siguen siendo los principales motores en nuestro sector.

El compromiso que tenemos con las causas ambientales y sociales, así como nuestra dedicación a un gobierno corporativo sólido, es reconocido por el mercado. Estamos listados en el Dow Jones Sustainability MILA Pacific, así como en S&P/BMV Total Mexico ESG, y hemos sido nombrados líderes del sector industrial por el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB por sus siglas en inglés) derivado de un desempeño sobresaliente en administración ambiental, de responsabilidad social y gobierno corporativo. Nos mantenemos en los más altos estándares en nuestro trabajo diario y visión a largo plazo para la empresa, nuestros accionistas y comunidades.

En resumen, 2021 ha sido el mejor año para el sector inmobiliario logístico global que he visto en mi carrera. Gracias a nuestro equipo, somos más que capaces de ofrecer un rendimiento operativo excepcional y resultados sólidos. Estamos optimistas para el 2022. Los motores de crecimiento están mejor que nunca, lo que creemos que se reflejará en un mejor flujo de caja y nuestro balance es uno de los mejores del sector. Como siempre, seremos disciplinados con nuestro capital y firmes en la creación de valor para nuestros accionistas, mientras mantenemos un enfoque reflexivo para nuestro negocio.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

Los estados financieros consolidados intermedios en este reporte, fueron elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Esta sección deberá ser analizada junto con los estados financieros consolidados intermedios.

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Prologis era dueña de 224 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 42.6 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 237 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 68.1 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 31.9 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

Los resultados de operación reportados son consistentes en como la administración evalúa el desempeño del portafolio.

La información financiera del cuarto trimestre de 2021 incluye los resultados del 1 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y el trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2021, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2021	2020	4T 2021	4T 2020	Notas 4T 2021
Ocupación al final del periodo	97.9%	97.1%	97.9%	97.1%	Ocupación récord desde la OPI
Contratos de Arrendamiento Empezados	5.6MSF	12.5MSF	1.4 MSF	1.1MSF	43% de la actividad durante el 4T21 se dio en Ciudad de México, seguido por Guadalajara, Monterrey y Tijuana
Retención de Clientes	65.6%	88.8%	65.4%	72.7%	Algunos clientes se fueron por falta de espacio o M&A
Cambio en la Renta Neta Efectiva	8.8%	12.4%	15.2%	10.5%	Liderado por Juarez y Reynosa
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	10%	-4.7%	6.8%	-1.2%	Liderado por renovaciones, incremento en rentas anuales y menores concesiones
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.29	US\$1.60	US\$2.12	US\$1.70	Incremento reflejado por algunas mejoras solicitados por ciertos clientes

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	2021	2020	4T 2021	4T 2020	Notas 4T 2021
Adquisiciones					
Costo de Adquisición	US\$232.6	US\$ 438.2	US\$171.2	US\$ 79.8	Adquisiciones de terceros, un portafolio de 14 edificios en Tijuana y el Bajío, y adicionalmente dos propiedades: una en Reynosa y otra en Ciudad de México
ABR (miles PC)	2.8 MSF	5.3 MSF	2.0 MSF	1.2 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.9%	6.6%	6.9%	6.4%	
Ventas					
Precio de Venta	US\$25.5				
ABR (miles PC)	0.5 MSF				
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	8.2%				

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestro portafolio. El grupo de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se mide en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 800 puntos base año tras año se debe principalmente a nuevas rentas, rentas más altas y una ocupación más alta.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 10.6 millones de pies cuadrados, impulsada por manufactura y el comercio electrónico.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 1.7 por ciento, esperamos que la demanda de logística continúe con una baja desocupación, lo que debería resultar en rentas más altas.

Los nuevos hábitos de consumo han llevado a los grandes almacenes, supermercados y grandes empresas de comercio electrónico a planificar nuevas inversiones para hacer más eficientes las cadenas de suministro y aumentar la capacidad logística. La aparición de nuevos jugadores en el comercio electrónico, con un mayor servicio, continuarán impulsando llevando la demanda de espacio logístico en nuestros mercados globales.

Los mercados fronterizos siguen teniendo una oferta restringida, con una desocupación de mercado de alrededor del 1 por ciento. Estamos viendo un aumento para edificios a la medida y oportunidades de pre arrendamiento, ya que muchas empresas internacionales están estableciendo sus operaciones en el norte de México. El nearshoring seguirá siendo uno de los principales motores de crecimiento en estos mercados.

COVID-19

En respuesta a la pandemia de COVID-19, en el 2020 recibimos solicitudes de alivio de renta, en algunos casos dimos un alivio de alquiler a cambio de un arrendamiento más largo a precios de mercado. Un número significativo de nuestros clientes renovaron y extendieron sus contratos de arrendamiento lo que resultó en un menor volumen de vencimientos de contratos de renta en 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, el 100 por ciento de las rentas diferidas han sido reembolsadas.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del cuarto trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 1.8 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 54.4 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

Las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, sin embargo, dependen del producto disponible y su capacidad para cumplir con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, sin importar su procedencia, son evaluadas por la administración, considerando las condiciones del mercado inmobiliario y del mercado de capitales, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico de FIBRA Prologis de acuerdo a los estatutos.

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 64.3 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 35.7 por ciento. La disminución a la exposición del peso, comparado con el trimestre pasado, se debe principalmente a las adquisiciones realizadas en la frontera que tienen rentas en dólares.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

Nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento que tenemos disponibles (incluyendo nuestra línea de crédito), así como el manejo de nuestro balance, nos permite lograr adquisiciones anticipadas, cumplir nuestras necesidades operativas, de servicio de deuda, así como requerimientos de distribuciones.

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

Como FIBRA, tenemos la obligación de distribuir al menos 95 por ciento de nuestro resultado fiscal. Además de las distribuciones que realicemos a los tenedores de CBFIs, esperamos que los principales usos de efectivo incluyan:

- pago por comisión por administración de activos; y
- gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.

Esperamos financiar nuestras necesidades de efectivo recurriendo principalmente a las siguientes fuentes, todas ellas sujetas a las condiciones del mercado:

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 343 millones (aproximadamente US\$17 millones) al 31 de diciembre de 2021, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 7,488 millones (US\$365 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2021, contábamos con Ps. 21,691 millones (US\$1,057 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 3.8 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.8 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 8.5 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de diciembre de 2021 es 30.1 por ciento y 8.7 veces, respectivamente.



Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de diciembre de 2021 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de diciembre de 2021;
- Los estados condensados de resultados integrales por el período de tres meses y el año terminados el 31 de diciembre de 2021;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2021;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2021; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 ‘*Información Financiera Intermedia*’. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 “*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*”. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de diciembre de 2021, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alberto Vázquez Ortiz'. The signature is written in a cursive style and is enclosed within a circular scribble.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 18 de enero de 2022

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 342,501	\$ 434,406
Cuentas por cobrar, netas		54,622	52,313
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		406,876	108,074
Pagos anticipados	5	8,008	2,478
Activos destinados para venta	6	-	511,338
Opciones de tipo de cambio	12	13,416	15,955
		825,423	1,124,564
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	71,267,372	56,831,355
Otras propiedades de inversión		47,900	34,600
Porción no circulante de pagos anticipados	5	11,600	49,838
Otros activos		38,488	30,692
		71,365,360	56,946,485
Total activo		\$ 72,190,783	\$ 58,071,049
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 204,347	\$ 71,397
Anticipo de rentas		69,171	49,573
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	12,234	11,296
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	169,063	29,668
		454,815	161,934
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	21,599,086	17,013,238
Depósitos en garantía		388,071	353,644
		21,987,157	17,366,882
Total pasivo		22,441,972	17,528,816
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	9	22,688,711	22,369,174
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		27,060,100	18,173,059
Total de capital		49,748,811	40,542,233
Total de pasivo y capital		\$ 72,190,783	\$ 58,071,049

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Estados intermedios condensados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBF	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2021	2020	2021	2020
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,137,338	\$ 1,089,361	\$ 4,368,774	\$ 4,133,470
Recuperación de gastos por arrendamientos		128,865	117,915	490,502	467,433
Otros ingresos por arrendamiento		7,602	16,375	47,141	60,919
		1,273,805	1,223,651	4,906,417	4,661,822
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		(90,586)	(79,233)	(333,015)	(275,697)
Servicios públicos		(7,201)	(6,928)	(32,737)	(30,918)
Honorarios de administración de propiedades	11	(37,325)	(33,049)	(142,399)	(133,159)
Impuesto predial		(21,239)	(20,747)	(82,752)	(78,804)
Gastos de operación no recuperables		(13,753)	(17,200)	(51,976)	(84,791)
		(170,104)	(157,157)	(642,879)	(603,369)
		1,103,701	1,066,494	4,263,538	4,058,453
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7	4,106,444	2,086,054	7,341,196	716,995
Comisión por administración de activos	11	(123,184)	(106,571)	(453,590)	(423,108)
Cuota por incentivo	11	-	-	(319,537)	-
Honorarios profesionales		(23,253)	(17,344)	(59,537)	(58,187)
Costo financiero		(198,498)	(231,553)	(725,560)	(869,688)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	(2,430)	(3,940)	(2,430)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(5,326)	(9,074)	(38,443)	(39,750)
Ganancia (pérdida) no realizada de instrumentos de cobertura		6,862	(35,491)	25,718	(23,625)
(Pérdida) utilidad realizada de instrumentos de cobertura		(10,971)	1,138	(44,133)	112,262
Utilidad cambiaria, neta		6,207	43,712	606	61,002
Impuestos recuperados		-	-	-	40,463
Otros gastos generales y administrativos		(1,848)	(1,839)	(6,957)	(9,713)
		3,756,433	1,726,602	5,715,823	(495,779)
Utilidad neta		4,860,134	2,793,096	9,979,361	3,562,674
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(294,522)	(4,546,606)	668,091	555,523
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura		249	(91,504)	(8,779)	(161,160)
		(294,273)	(4,638,110)	659,312	394,363
Utilidad (pérdida) integral		\$ 4,565,861	\$ (1,845,014)	\$ 10,638,673	\$ 3,957,037
Utilidad por CBF	10	\$ 5.71	\$ 3.29	\$ 11.75	\$ 4.41

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2021 y 2020

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(1,568,397)	(1,568,397)
CBFIs emitidos	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Recompra de CBFIs	-	-	(5,000)	-	(5,000)
Utilidad integral:					
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	555,523	-	-	555,523
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(161,160)	-	-	(161,160)
Utilidad neta	-	-	-	3,562,674	3,562,674
Utilidad integral neta	-	394,363	-	3,562,674	3,957,037
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233
Dividendos	-	-	-	(1,751,632)	(1,751,632)
CBFIs emitidos	319,537	-	-	-	319,537
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	668,091	-	-	668,091
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(8,779)	-	-	(8,779)
Utilidad neta	-	-	-	9,979,361	9,979,361
Utilidad integral neta	-	659,312	-	9,979,361	10,638,673
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 diciembre de	
	2021	2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 9,979,361	\$ 3,562,674
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(7,341,196)	(716,995)
Cuota por incentivo	319,537	-
Reserva para cuentas incobrables	2,872	21,385
Costo financiero	725,560	869,688
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	3,940	2,430
Pérdida (utilidad) realizada en instrumentos de cobertura	44,133	(112,262)
(Ganancia) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	(25,718)	23,625
Pérdida cambiaria no realizada, neta	3,964	30,711
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(94,336)	(260,348)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(10,541)	42,772
Otras cuentas por cobrar	(295,652)	(97,184)
Pagos anticipados	(5,683)	977
Otros activos	(6,873)	15,091
Cuentas por pagar	(12,100)	(1,694)
Impuesto al valor agregado	-	(379)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	615	(40,648)
Depósitos en garantía	24,126	57,533
Anticipos de rentas	18,156	49,579
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	3,330,165	3,446,955
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(3,262,620)	(10,361,356)
Disposición de activos destinados para venta	515,159	-
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(105,329)	(142,485)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(549,712)	(565,961)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(3,402,502)	(11,069,802)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	(18,079)	-
Dividendos pagados	(1,751,632)	(1,568,397)
Préstamos obtenidos	12,116,024	11,961,049
Pago de préstamos	(9,457,442)	(10,230,330)
Intereses pagados	(548,148)	(567,734)
CBFIs emitidos	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	-	(55,780)
Reserva de recompra de CBFIs	-	(5,000)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	340,723	7,833,808
Incremento en efectivo, neta	268,386	210,961
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(360,291)	40,653
Efectivo al principio del periodo	434,406	182,792
Efectivo al final del periodo	\$ 342,501	\$ 434,406
Transacciones que no requirieron recursos:		
Adquisición de propiedades de inversión	\$ (1,584,983)	\$ -
Préstamos obtenidos, relacionados a adquisiciones	1,442,013	-
CBFIs emitidos, relacionados a la cuota por incentivo	319,537	-
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ 176,567	\$ -

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados.

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los tres meses y años terminados en esas fechas.
En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI")

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciario o FIBRA Prologis ("FIBRAPL" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. Con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general de FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

La vigencia de FIBRAPL es indefinida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. FIBRAPL no tiene empleados; por lo tanto, no tiene obligaciones laborales. Todos los servicios administrativos son proporcionados por el administrador, Prologis Property México S. A. de C. V., una subsidiaria de Prologis, Inc. ("Prologis").

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de CBFI
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	15-diciembre-2021	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada ^(****)	\$ 1,487.7	\$ 70.3
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	13-diciembre-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	3,029.4	145.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	27-octubre-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	302.8	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	27-julio-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	399.5	20.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	19-julio-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	297.8	15.0
Colocación Privada (No garantizado)	1-julio-2021	Dólares estadounidenses	3.48% promedio ponderada ^(**)	5,971.9	300.0
Bono verde (No garantizado) #2	4-mayo-2021	Dólares estadounidenses	3.73%	1,413.3	70.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-abril-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	499.3	25.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-febrero-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	202.0	10.0
Total préstamos				\$ 13,603.7	\$ 670.3

* LIBOR (London Interbank Offered Rate por sus siglas en Inglés)

**Tasa de interés promedio ponderada considerando todas las Notas de la USPP de la Colocación Privada

*** Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo préstamo de MetLife

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	27-diciembre-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	\$ 927.5	\$ 45.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	19-agosto-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	300.1	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-julio-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	300.6	15.0
Citibank (No garantizado) #4	2-julio-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +235bps	5,510.1	275.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-mayo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	199.5	10.0
Citibank (No garantizado) #3	10-mayo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	1,095.7	55.0
Citibank (No garantizado) #4	10-mayo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +235bps	298.8	15.0
Citibank (No garantizado) #3	24-marzo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	619.2	30.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	24-febrero-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	205.9	10.0
Total pagos				\$ 9,457.4	\$ 470.0

* LIBOR (London Interbank Offered Rate por sus siglas en Inglés)

ii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Distribuciones:					
Dividendos	19-octubre-2021	\$ 465.6	\$ 22.9	\$ 0.5483	\$ 0.0268
Dividendos	21-julio-2021	457.6	22.7	0.5389	0.0267
Dividendos	22-abril-2021	452.9	22.8	0.5333	0.0268
Dividendos	27-enero-2021	375.5	18.8	0.4422	0.0221
Total distribuciones		\$ 1,751.6	\$ 87.2		

iii. Adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión:

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados		
					Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:						
Villa Florida IC #2	22-diciembre-2021	Reynosa	259,712	\$	311.3	\$ 15.0
Vallejo DC #3	15-diciembre-2021	México	226,633		237.6	11.2
Querétaro #1	15-diciembre-2021	Guadalajara	172,455		134.3	6.4
Querétaro #1 - Excedente de tierra	15-diciembre-2021	Guadalajara	145,001		109.8	5.2
San Luis Potosí #1	15-diciembre-2021	Guadalajara	190,997		97.8	4.6
San Luis Potosí #1 - Excedente de tierra	15-diciembre-2021	Guadalajara	473,806		232.5	11.0
Silao #1	15-diciembre-2021	Guadalajara	99,373		121.4	5.7
Colinas #1	15-diciembre-2021	Tijuana	65,000		120.7	5.7
Colinas #2	15-diciembre-2021	Tijuana	91,956		188.1	8.9
Encantada #1	15-diciembre-2021	Tijuana	42,265		33.7	1.6
Encantada #2	15-diciembre-2021	Tijuana	137,778		283.5	13.4
Encantada #3	15-diciembre-2021	Tijuana	83,502		168.4	8.0
Encantada #4	15-diciembre-2021	Tijuana	81,407		219.5	10.4
Encantada #5	15-diciembre-2021	Tijuana	102,225		197.2	9.3
Encantada #1 - Excedente de tierra	15-diciembre-2021	Tijuana	105,002		81.4	3.8
Insurgentes #1	15-diciembre-2021	Tijuana	227,733		446.8	21.1
Insurgentes #2	15-diciembre-2021	Tijuana	200,000		373.3	17.6
Insurgentes #3	15-diciembre-2021	Tijuana	58,400		114.6	5.4
Insurgentes #4	15-diciembre-2021	Tijuana	65,000		67.2	3.2
Insurgentes #4 - Excedente de tierra	15-diciembre-2021	Tijuana	77,425		78.4	3.7
Apodaca #5	27-julio-2021	Monterrey	222,118		315.8	15.8
Centro Industrial Juárez #15	19-julio-2021	Juárez	242,643		377.8	18.9
Vallejo DC #2	15-abril-2021	México	95,852		192.7	9.6
Park Toluca II, Edificio 1	19-febrero-2021	México	103,565		137.8	6.8
Park Toluca II, Edificio 2	19-febrero-2021	México	103,469		137.6	6.8
Park Toluca II, Edificio 3	19-febrero-2021	México	51,878		69.0	3.4
Total adquisiciones			3,725,195	\$	4,848.2	\$ 232.5

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados		
					Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:						
El Salto Dist. Ctr. 3	18-febrero-2021	Guadalajara	224,388	\$	238.8	\$ 11.8
El Salto Dist. Ctr. 8	18-febrero-2021	Guadalajara	113,850		125.8	6.2
El Salto Dist. Ctr. 11	18-febrero-2021	Guadalajara	155,162		150.6	7.5
Total disposiciones			493,400	\$	515.2	\$ 25.5

iv. COVID-19:

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra tasa de ocupación se mantuvo estable. En respuesta a la pandemia COVID-19, durante 2020 proporcionamos a algunos de nuestros clientes alivio de renta a corto plazo a cambio de plazos de arrendamiento más largos a tarifas de renta de mercado, y un número significativo de nuestros clientes renovaron y ampliaron sus contratos de arrendamiento, lo que resultó en menor volumen de vencimiento de arrendamiento en 2021. Al 31 de diciembre de 2021, el 100% de nuestros clientes pagaron completamente sus diferimientos.

v. Cuota por incentivo:

El 15 de diciembre de 2021, FIBRAPL reconoció 7,233,983 CBFIs emitidos con base a la cuota por incentivo aprobada en la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 20 de julio de 2021.

El 4 de junio de 2021 FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivo de \$319.5 millones de pesos mexicanos.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia - Estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los tres meses y años terminados en esas fechas, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (IAS por sus siglas en inglés), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2020, de conformidad con IFRS.

La administración de FIBRAPL considera que todos los ajustes y reclasificaciones que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia están incluidos en estos estados financieros condensados.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2020, incluyendo lo siguiente:

Cuando los CBFIs reconocidos como capital son recomprados, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del capital. Los CBFIs recomprados son clasificados como CBFIs en circulación y son presentados en el estado de cambios en el capital contable. Cuando los CBFIs en circulación se venden o se reemiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el capital, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en el encabezado de Recompra de CBFIs.

4. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presenta al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

		Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021						
en miles de pesos mexicanos		México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$	502,103	\$ 146,929	\$ 142,009	\$ 125,489	\$ 127,860	\$ 92,948	\$ 1,137,338
Recuperación de gastos por arrendamiento		53,431	12,125	19,951	14,697	14,206	14,455	128,865
Otros ingresos por arrendamiento		5,335	862	1,141	157	94	13	7,602
		560,869	159,916	163,101	140,343	142,160	107,416	1,273,805
Gastos de operación:								
Gastos operativos por arrendamiento		(74,524)	(17,678)	(20,325)	(15,859)	(21,886)	(19,832)	(170,104)
	\$	486,345	\$ 142,238	\$ 142,776	\$ 124,484	\$ 120,274	\$ 87,584	\$ 1,103,701

		Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020						
en miles de pesos mexicanos		México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$	481,599	\$ 152,827	\$ 118,376	\$ 119,887	\$ 133,813	\$ 82,859	\$ 1,089,361
Recuperación de gastos por arrendamiento		49,928	12,026	14,340	14,440	13,762	13,419	117,915
Otros ingresos por arrendamiento		7,215	1,577	6,757	319	441	66	16,375
		538,742	166,430	139,473	134,646	148,016	96,344	1,223,651
Gastos de operación:								
Gastos operativos por arrendamiento		(76,347)	(17,112)	(15,662)	(16,282)	(16,521)	(15,233)	(157,157)
	\$	462,395	\$ 149,318	\$ 123,811	\$ 118,364	\$ 131,495	\$ 81,111	\$ 1,066,494

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021						
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$	1,951,373	\$ 564,025	\$ 533,790	\$ 470,190	\$ 500,744	\$ 348,652	\$ 4,368,774
Recuperación de gastos por arrendamiento		210,033	45,286	69,322	54,147	56,992	54,722	490,502
Otros ingresos por arrendamiento		26,230	6,634	12,340	257	1,253	427	47,141
		2,187,636	615,945	615,452	524,594	558,989	403,801	4,906,417
Gastos de operación:								
Gastos operativos por arrendamiento		(290,412)	(72,162)	(69,297)	(67,572)	(73,216)	(70,220)	(642,879)
	\$	1,897,224	\$ 543,783	\$ 546,155	\$ 457,022	\$ 485,773	\$ 333,581	\$ 4,263,538

		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020						
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$	1,744,859	\$ 593,352	\$ 449,662	\$ 468,726	\$ 547,005	\$ 329,866	\$ 4,133,470
Recuperación de gastos por arrendamiento		190,085	51,664	53,744	58,899	57,838	55,203	467,433
Otros ingresos por arrendamiento		28,487	9,858	17,859	2,254	2,259	202	60,919
		1,963,431	654,874	521,265	529,879	607,102	385,271	4,661,822
Gastos de operación:								
Gastos operativos por arrendamiento		(255,263)	(70,707)	(71,240)	(76,432)	(71,765)	(57,962)	(603,369)
	\$	1,708,168	\$ 584,167	\$ 450,025	\$ 453,447	\$ 535,337	\$ 327,309	\$ 4,058,453

							Al 31 de diciembre de 2021	
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 6,065,053	\$ 1,772,584	\$ 1,877,171	\$ 1,937,367	\$ 1,347,535	\$ 1,095,137	\$ -	\$ 14,094,847
Edificios	24,260,203	7,090,337	7,508,684	7,749,469	5,390,141	4,380,549	-	56,379,383
	30,325,256	8,862,921	9,385,855	9,686,836	6,737,676	5,475,686	-	70,474,230
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	280,379	127,116	117,838	143,031	87,896	36,882	-	793,142
Total de propiedades de inversión	\$ 30,605,635	\$ 8,990,037	\$ 9,503,693	\$ 9,829,867	\$ 6,825,572	\$ 5,512,568	\$ -	\$ 71,267,372
Otras propiedades de inversión	\$ 47,900	\$ -	\$ 47,900					
Total de deuda a largo plazo	\$ 492,392	\$ 1,095,739	\$ 1,240,885	\$ 789,345	\$ -	\$ -	\$ 18,149,788	\$ 21,768,149

							Al 31 de diciembre de 2020	
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 5,266,067	\$ 1,342,481	\$ 1,434,026	\$ 1,232,941	\$ 1,105,903	\$ 847,935	\$ -	\$ 11,229,353
Edificios	21,064,269	5,369,928	5,736,102	4,931,762	4,423,614	3,391,738	-	44,917,413
	26,330,336	6,712,409	7,170,128	6,164,703	5,529,517	4,239,673	-	56,146,766
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	239,584	115,397	93,063	120,866	73,271	42,408	-	684,589
Total de propiedades de inversión	\$ 26,569,920	\$ 6,827,806	\$ 7,263,191	\$ 6,285,569	\$ 5,602,788	\$ 4,282,081	\$ -	\$ 56,831,355
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 511,338	\$ -	\$ 511,338				
Otras propiedades de inversión	\$ 34,600	\$ -	\$ 34,600					
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,205	\$ 789,653	\$ 1,339,257	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,912,791	\$ 17,042,906

5. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los pagos anticipados a corto plazo de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Seguros	\$ 803	\$ 1,444
Otros pagos anticipados	7,205	1,034
Pagos anticipados	\$ 8,008	\$ 2,478

Al 31 de diciembre del 2021, FIBRAPL, el saldo de pagos anticipados a largo plazo incluyó un anticipo por \$553.4 miles de dólares estadounidenses (\$11.6 millones de pesos mexicanos) para la futura adquisición de propiedades principalmente en el mercado de Ciudad de México. Se espera que la transacción se cierre al final del primer trimestre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL, el saldo de pagos anticipados a largo plazo incluyó un anticipo por \$2.5 millones de dólares estadounidenses (\$49.8 millones de pesos mexicanos) para la futura adquisición de tres edificios industriales en el mercado de México. Estos edificios fueron adquiridos en febrero de 2021.

6. Activos destinados para venta

El 18 de diciembre de 2020 FIBRAPL recibió un depósito del comprador para un contrato de compraventa bajo promesa de compra de un portafolio industrial de tres propiedades localizadas en el mercado de Guadalajara, con un área arrendable de 0.49 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$25.6 millones de dólares estadounidenses (\$511.3 millones de pesos mexicanos).

Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades fueron clasificadas como destinadas para venta. Las tres propiedades fueron vendidas el 18 de febrero de 2021.

7. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$7,341,196 y \$716,995 pesos mexicanos por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, respectivamente.

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos usados.

i) Técnica de valoración

El modelo de valoración considera para los flujos de caja descontados, el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de diciembre de 2021
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 7.25% al 11.75% Promedio ponderado 8.18%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.00% al 10.25% Promedio ponderado 6.82%

iii) Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor);
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los períodos de renta gratis fueran más cortos (más largos); o
- Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642
Activos destinados para venta	-	(511,338)
Efecto por conversión de moneda funcional	1,588,356	729,968
Adquisición de propiedades de inversión	4,742,871	10,311,518
Costos de adquisición	105,329	142,485
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	549,712	565,961
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	108,553	264,124
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	7,341,196	716,995
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 71,267,372	\$ 56,831,355

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL, provisionó costos de adquisición de propiedades por aproximadamente \$6.9 millones de dólares estadounidenses (\$142.9 millones de pesos mexicanos) y se prestan como parte de cuentas por pagar.

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, FIBRAPL tenía deuda a largo plazo compuesta por préstamos de instituciones financieras, bonos emitidos públicamente y colocación privada en dólares estadounidenses, de la siguiente manera:

en miles	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 31 de diciembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
				dólares estadounidenses	pesos mexicanos	dólares estadounidenses	pesos mexicanos
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2022	LIBOR+ 245bps	\$ -	\$ -	\$ 85,000	\$ 1,694,492
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2023	LIBOR+ 235bps	-	-	290,000	5,781,208
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,097,590	53,500	1,066,533
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,097,590	53,500	1,066,533
Citibank NA Línea de crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	14 de abril de 2026	LIBOR+ 199bps	135,000	2,769,620	-	-
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	Dólares estadounidenses	7 de diciembre de 2026	5.18% ^(***)	70,288	1,442,008	-	-
Bono verde (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,436,099	-	-
Bono verde (No garantizado) #1	Dólares estadounidenses	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,693,388	375,000	7,475,700
Colocación Privada (No garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de julio de 2039	3.48% ^(**)	300,000	6,154,710	-	-
			Total	1,057,288	21,691,005	857,000	17,084,466
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo				7,144	146,569	1,488	29,668
Prima neta				4,440	91,090	-	-
Costos de emisión de deuda				(7,824)	(160,515)	(3,573)	(71,228)
			Total de deuda	1,061,048	21,768,149	854,915	17,042,906
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				8,241	169,063	1,488	29,668
Deuda a largo plazo				\$ 1,052,807	\$ 21,599,086	\$ 853,427	\$ 17,013,238

* La fecha de vencimiento del Bono verde #1 y la Colocación Privada contempla la última fecha de vencimiento de los "Bonos" y las "Notas del USPP", respectivamente.

**Tasa de interés promedio ponderada considerando todas las Notas de la USPP de la Colocación Privada

***Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo préstamo de MetLife

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$26.7 millones de dólares estadounidenses (\$548.1 millones de pesos mexicanos) y \$26.6 millones de dólares estadounidenses (\$567.7 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$470.0 millones de dólares estadounidenses (\$9,457.4 millones de pesos mexicanos) y \$498.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,230.3 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

El 15 de diciembre de 2021, FIBRAPL asumió un nuevo préstamo denominado Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado) de \$70.3 millones de dólares estadounidenses (\$1,442.0 millones de pesos), con vencimiento del 7 de diciembre de 2026. El préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por propiedades localizadas en el mercado de Tijuana y Guadalajara y los ingresos por arrendamiento de dichas propiedades.

El préstamo se dispuso en tres tramos con una tasa de interés promedio ponderada de 5.18% puntos, que consiste en:

- (i) \$53.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,087.1 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 5.30%;
- (ii) \$7.8 millones de dólares estadounidenses (\$160.0 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 5.15%;
- (iii) \$9.5 millones de dólares estadounidenses (\$194.9 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 4.50%;

El 1 de julio de 2021, FIBRAPL emitió pagarés senior no garantizados por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$6,154.7 millones de pesos mexicanos) ("Notas del USPP") manteniendo el precio de las notas de la USPP anunciadas previamente en mayo 2021. El mercado de Colocación Privada en Estados Unidos de América ("USPP" por sus siglas en inglés) es un mercado de bonos privados de EE.UU. que está disponible para empresas estadounidenses y no estadounidenses.

Las notas USPP se emitieron en cinco tramos que consisten en:

- (i) \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,051.5 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,641.3 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.49%, Serie B Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2031;
- (iii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,641.3 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 3.64%, Serie C Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2033;
- (iv) \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$512.9 millones de pesos mexicanos) en monto de capital total que devenga interés del 3.79%, Serie D Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
- (v) \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$307.7 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 4.00%, Serie E Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2039.

El 4 de mayo de 2021 FIBRAPL llevó a cabo una oferta de bonos verdes (no garantizado #2) por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 10 años por un monto total de emisión de \$70.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,436.0 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", los cuales tienen fecha de vencimiento en 2031.

Los Bonos devengan intereses al 3.73% anual. Los Bonos son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL. Los fondos fueron utilizados para financiar el reembolso de préstamos a plazo pendientes que vencen en 2023 y 2024 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

La línea de crédito está sujeta a un área de cartera basada en KPI (Key Performance Indicators) de sostenibilidad con iluminación LED. Al 14 de abril de 2021, FIBRAPL obtuvo un descuento sobre Margen Aplicable de 200 pbs a 199 pbs.

El 7 de diciembre de 2020 FIBRAPL llevó a cabo una oferta de bonos verdes (no garantizado #1) por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años por un monto total de emisión de \$375.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,693.4 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,564.5 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,564.5 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,564.4 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2032.

Los Bonos devengan intereses al 4.12% anual. Los Bonos son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL. Los fondos fueron utilizados para financiar el reembolso de préstamos a plazo pendientes que vencen en 2022 y 2023 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL cumplía con todas las obligaciones de los préstamos a largo plazo.

9. Capital

Al 31 de diciembre de 2021 el total de CBFi en circulación es de 856,419,497.

10. Utilidad por CBFi

La utilidad básica y diluida por CBFi son la misma y se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2021	2020	2021	2020
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 5.71	\$ 3.29	\$ 11.75	\$ 4.41
Utilidad neta del periodo	4,860,134	2,793,096	9,979,361	3,562,674
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	850,508	849,186	849,522	807,655

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL tiene 856,419,497 CBFis en circulación que incluyen 7,233,983 emitidos al Administrador el 15 de diciembre de 2021.

11. Información de afiliadas

A continuación, se detallan las operaciones con partes relacionadas que tiene FIBRAPL:

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
Comisión por administración de propiedades	\$	12,234	\$	11,296
Total de cuentas por pagar	\$	12,234	\$	11,296

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre		Por el año terminado el 31 de diciembre	
	2021	2020	2021	2020
Comisión por administración de activos	\$ (123,184)	\$ (106,571)	\$ (453,590)	\$ (423,108)
Comisiones por administración de propiedades	\$ (37,325)	\$ (33,049)	\$ (142,399)	\$ (133,159)
Comisiones por arrendamiento	\$ (8,192)	\$ (1,366)	\$ (30,622)	\$ (46,368)
Comisiones por desarrollo	\$ (7,795)	\$ (2,451)	\$ (19,632)	\$ (11,550)
Cuota por mantenimiento	\$ (3,803)	\$ (3,441)	\$ (12,836)	\$ (13,068)
Cuota por incentivos*	\$ -	\$ -	\$ (319,537)	\$ -

*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 7,233,983 (\$319.5 millones de pesos mexicanos) de CBFIs fueron emitidos el 15 de diciembre de 2021.

12. Actividades de cobertura

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL tiene un activo por \$13.4 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Opciones de tipo de cambio

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de opciones de tipo de cambio.

en miles	Fecha de Inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses				
						Valor teórico	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de de 2020	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de de 2020				
	1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 5,229	\$ -	\$ 262	-			
	4 de enero de 2021	31 de marzo de 2021	5 de abril de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	40	-	2	-			
	4 de enero de 2021	31 de marzo de 2021	6 de abril de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	259	-	13	-			
	1 de abril de 2021	30 de junio de 2021	2 de julio de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	658	-	33	-			
	1 de abril de 2021	30 de junio de 2021	2 de julio de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	1,376	-	69	-			
	1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	1,296	-	65	-			
	1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	2,253	-	113	-			
	1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	4 de enero de 2022	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	1,854	-	93	-			
	1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	5 de enero de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	2,990	-	150	-			
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	31 de marzo de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	659	-	-	32	-			
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	30 de junio de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	2,570	-	-	125	-			
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	30 de septiembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	4,295	-	-	209	-			
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,892	-	-	287	-			
	Total opciones de tipo de cambio						\$	13,416	\$	15,955	\$	653	\$	800

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no califican para la contabilidad de cobertura. Por lo tanto, el cambio en el valor razonable relacionado con los contratos activos se reconoce en los resultados de operación del año dentro de la ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura.

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en estas notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

14. Eventos subsecuentes

El 14 de enero de 2022, FIBRAPL solicitó \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$305.4 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N.A., con una tasa de interés “LIBOR” más 199 puntos base.

El 7 de enero del 2022, FIBRAPL adquirió una propiedad Clase-A localizada en Tijuana con un total de 386,880 pies cuadrados por \$37.9 millones de dólares estadounidenses (\$774.0 millones de pesos mexicanos).

El 6 de enero de 2022, FIBRAPL solicitó por \$40.0 millones de dólares estadounidenses (\$815.9 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N.A., con una tasa de interés “LIBOR” más 199 puntos base. Los fondos fueron usados para la adquisición de una propiedad localizada en el mercado de Tijuana.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de enero de 2022, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Alamar #2, Tijuana, México

CUARTO TRIMESTRE 2021

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

La moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense, por lo que la administración de FIBRA Prologis ha elegido presentar información comparativa en dólares estadounidenses reales en su paquete financiero complementario con base en las siguientes políticas:

- A. Operaciones en monedas diferentes a dólares estadounidenses (pesos mexicanos) están reconocidas a los tipos de cambio efectivos el día de la transacción.
- B. El capital está valuado a tipos de cambio históricos.
- C. Al final del periodo de cada reporte, las partidas monetarias denominadas en pesos mexicanos son reconvertidas a dólares estadounidenses al tipo de cambio de esa fecha.
- D. Las partidas no monetarias denominadas en pesos mexicanos registradas a valor razonable son reconvertidas al tipo de cambio de la fecha en que el valor razonable fue determinado.
- E. Las diferencias de conversión sobre partidas monetarias están reconocidas en ganancias o pérdidas del periodo en el que se originaron.



Park Toluca #2, Ciudad de México, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 2021 Guía y Actuales
- 8 2022 Guía

Información Financiera

- 9 Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera
- 10 Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales
- 11 Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

Resumen Operativo

- 12 Indicadores Operativos
- 14 Portafolio Operativo
- 15 Información de Clientes

Uso de Capital

- 16 Adquisiciones
- 17 Disposiciones

Capitalización

- 18 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

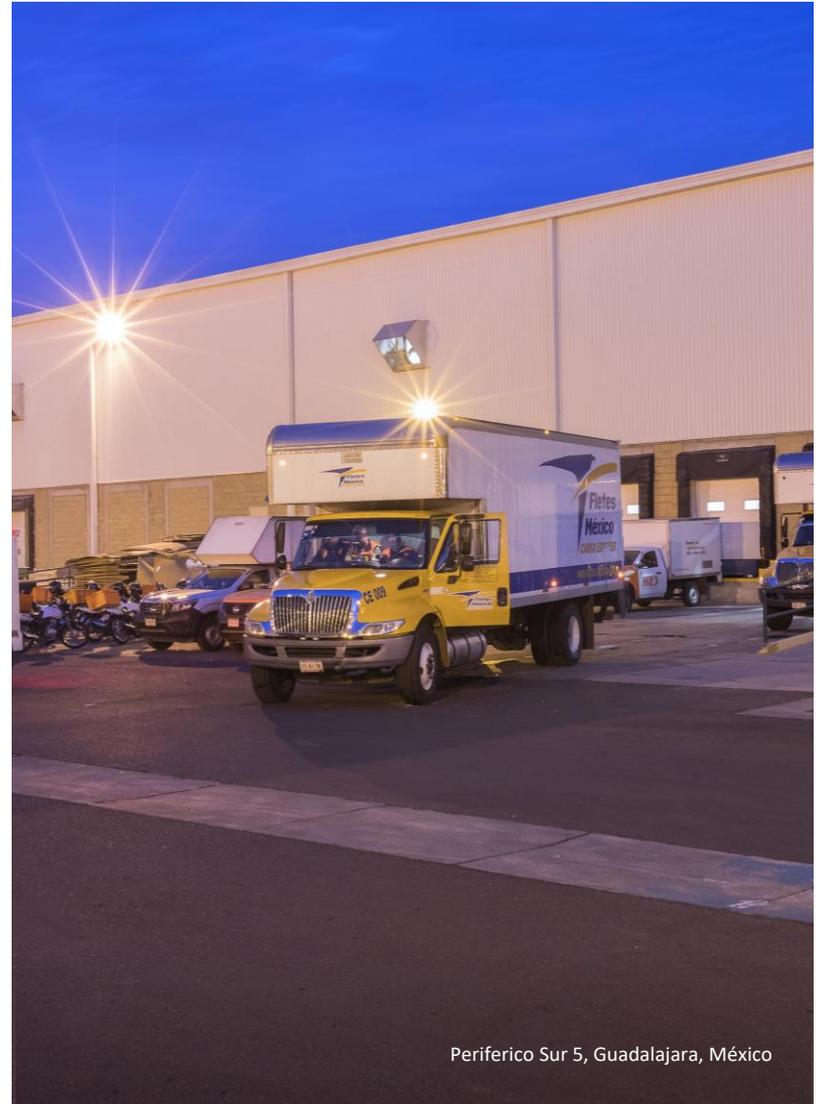
- 19 Plataforma Mundial
- 20 Relación de Clientes Globales de Prologis
- 21 Proyección de Crecimiento Externo Identificado

Notas y Definiciones

- 22 Notas y Definiciones ^(A)



A. Los términos usados en el documento están definidos en la sección de Notas y Definiciones



Periferico Sur 5, Guadalajara, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Prologis era dueño de 224^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 42.6 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

97.9%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

	% Renta Neta Efectiva
ABR	100%
42.2 MPC	

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR	31.9%	97.4%
14.0 MPC		

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

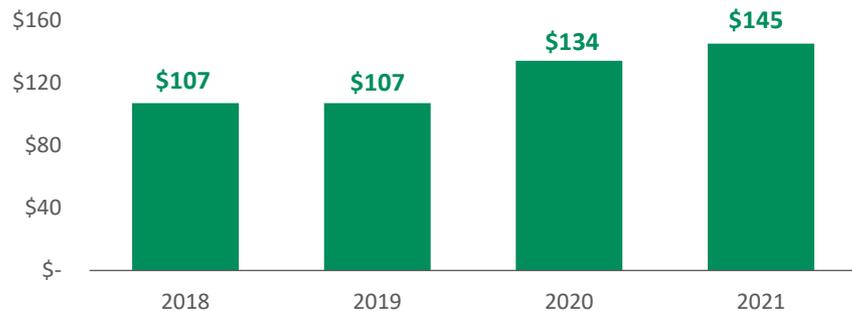
	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR	68.1%	98.2%
28.2 MPC		



Perfil Corporativo

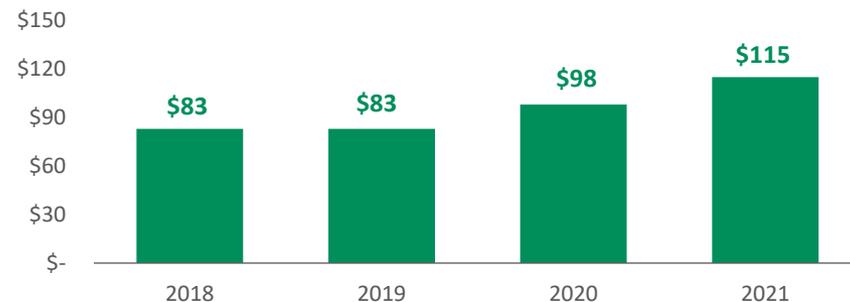
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



AFFO

(en millones de US\$)



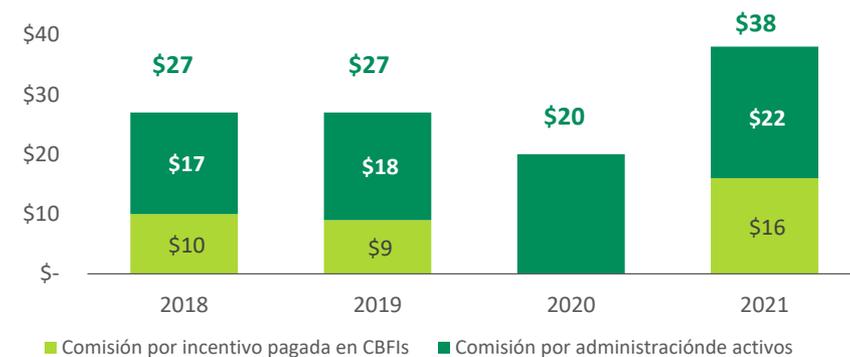
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



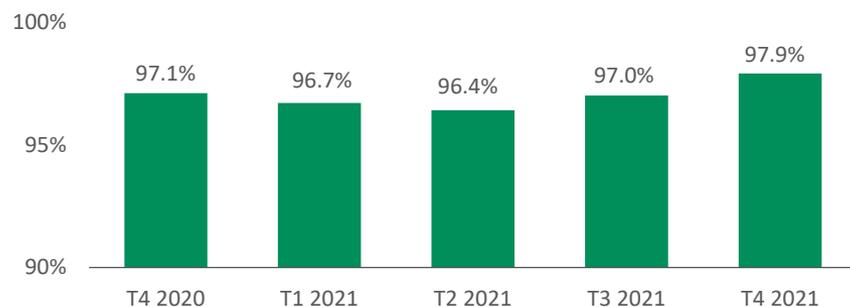
Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

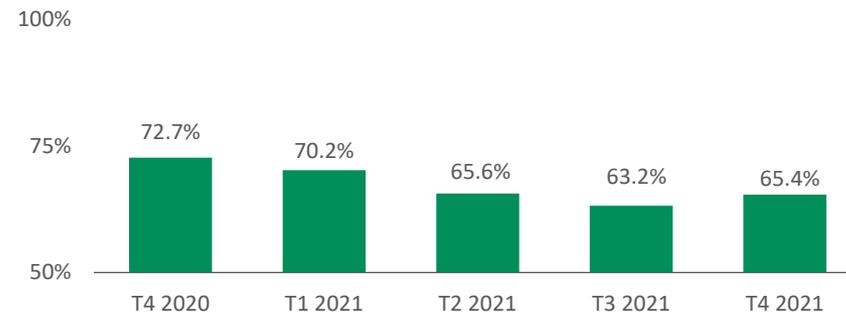
	Por los tres meses terminados al									
	31 de diciembre de 2021		30 de septiembre de 2021		30 de junio de 2021		31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,273,805	61,582	1,221,182	60,966	1,202,880	59,643	1,208,550	59,671	1,223,651	58,027
Utilidad Bruta	1,103,701	53,301	1,057,149	52,777	1,038,743	51,427	1,063,945	52,592	1,066,494	50,192
Utilidad neta	4,860,134	234,532	1,786,133	89,126	2,535,250	126,000	797,844	39,741	2,793,096	133,852
AMEFIBRA FFO ^(B)	747,681	36,377	731,781	36,545	738,716	36,355	747,691	37,272	704,356	32,824
FFO, modificado por FIBRA Prologis	743,988	36,114	726,273	36,186	732,438	36,040	737,189	36,761	693,313	32,281
AFFO	562,763	27,516	579,803	28,975	598,516	29,371	580,739	28,822	528,805	23,654
EBITDA ajustada	1,003,227	48,575	923,808	46,120	899,186	44,404	932,653	46,170	956,910	45,249
Utilidad neta por CBFi	5.7144	0.2758	2.1033	0.1050	2.9855	0.1484	0.9395	0.0468	3.2891	0.1576
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	0.8791	0.0428	0.8617	0.0430	0.8699	0.0428	0.8805	0.0439	0.8294	0.0387
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.8748	0.0425	0.8553	0.0426	0.8625	0.0424	0.8681	0.0433	0.8164	0.0380

Desempeño Operativo

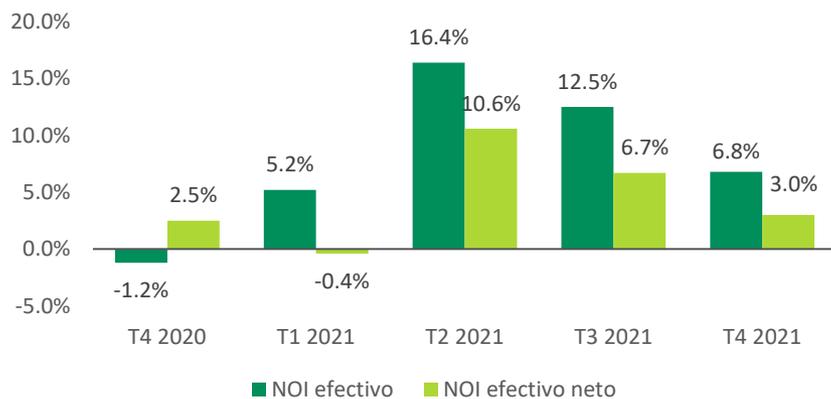
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



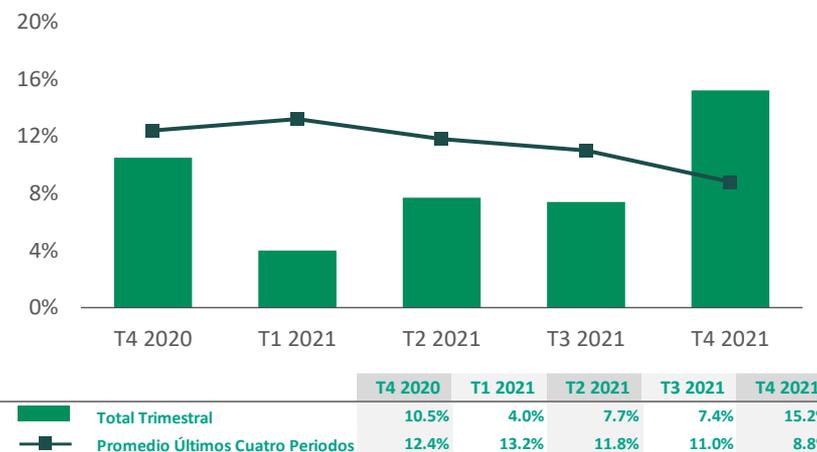
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



CAMBIO EN NOI EN MISMAS PROPIEDADES SOBRE EL AÑO ANTERIOR (A)



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto		Actuales
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1700	\$	0.1750	\$ 0.1708
Operaciones					
Ocupación al final del año		97.0%		97.5%	97.9%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		8.0%		10.0%	10.2%
Capex anual como porcentaje de NOI		12.5%		13.5%	13.0%
Despliegue de Capital					
Adquisición de edificios	\$	100,000	\$	200,000	\$ 232,551
Disposición de edificios	\$	20,000	\$	30,000	\$ 25,500
Otros Supuestos					
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	23,000	\$	25,000	\$ 25,183
Distribución por CBFi del año completo 2021 (dólares estadounidenses)	\$	0.1075	\$	0.1075	\$ 0.1075

A. La guía de FFO excluye el impacto de movimientos en Pesos Mexicanos ya que la moneda funcional de FIBRA Prologis es el Dólar Estadounidense.

B. Gastos de administración excluye comisión por incentivo.

Nota: Guía basada en \$21.00 Ps. por \$1.00 dólar estadounidense.

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1750	\$	0.1850
Operaciones				
Ocupación al final del año		96.0%		97.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		2.5%		4.0%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	150,000	\$	250,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	30,000	\$	35,000
Distribución por CBFi del año completo 2022 (dólares estadounidenses)	\$	0.1200	\$	0.1200

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

4T 2021 Información Suplementaria

en miles	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	342,501	16,695	434,406	21,791
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	54,622	2,661	52,313	2,624
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	406,876	19,832	108,074	5,421
Pagos anticipados	8,008	402	2,478	125
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	13,416	654	15,955	800
Propiedades de inversión destinadas para la venta	-	-	511,338	25,650
	825,423	40,244	1,124,564	56,411
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	71,267,372	3,473,796	56,831,355	2,850,804
Otras propiedades de inversión	47,900	2,335	34,600	1,736
Pagos anticipados no circulante	11,600	553	49,838	2,500
Otros activos	38,488	1,876	30,692	1,541
	71,365,360	3,478,560	56,946,485	2,856,581
Total activo	72,190,783	3,518,804	58,071,049	2,912,992
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	204,347	9,960	71,397	3,581
Rentas anticipadas	69,171	3,372	49,573	2,487
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	12,234	596	11,296	566
Porción circulante de la deuda a largo plazo	169,063	8,241	29,668	1,488
	454,815	22,169	161,934	8,122
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	21,599,086	1,052,807	17,013,238	853,427
Depósitos en garantía	388,071	18,916	353,644	17,740
	21,987,157	1,071,723	17,366,882	871,167
Total pasivo	22,441,972	1,093,892	17,528,816	879,289
Capital:				
Capital contribuido	22,688,711	1,417,536	22,369,174	1,401,608
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	27,060,100	1,007,376	18,173,059	632,095
Total de capital contable	49,748,811	2,424,912	40,542,233	2,033,703
Total de pasivo y capital contable	72,190,783	3,518,804	58,071,049	2,912,992

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

4T 2021 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2021		2020		2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	1,137,338	54,926	1,089,361	51,867	4,368,774	215,273	4,133,470	192,428
Recuperación de gastos por arrendamiento	128,865	6,220	117,915	5,651	490,502	24,182	467,433	21,858
Otros ingresos por arrendamiento	7,602	436	16,375	509	47,141	2,407	60,919	2,604
	1,273,805	61,582	1,223,651	58,027	4,906,417	241,862	4,661,822	216,890
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(90,586)	(4,445)	(79,233)	(3,812)	(333,015)	(16,456)	(275,697)	(12,809)
Servicios públicos	(7,201)	(345)	(6,928)	(339)	(32,737)	(1,617)	(30,918)	(1,434)
Comisiones por administración de propiedades	(37,325)	(1,785)	(33,049)	(1,646)	(142,399)	(6,993)	(133,159)	(6,099)
Impuesto predial	(21,239)	(1,043)	(20,747)	(1,104)	(82,752)	(4,141)	(78,804)	(4,197)
Gastos de operación no recuperables	(13,753)	(663)	(17,200)	(934)	(51,976)	(2,558)	(84,791)	(3,823)
	(170,104)	(8,281)	(157,157)	(7,835)	(642,879)	(31,765)	(603,369)	(28,362)
Utilidad bruta	1,103,701	53,301	1,066,494	50,192	4,263,538	210,097	4,058,453	188,528
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	4,106,444	197,934	2,086,054	101,237	7,341,196	359,357	716,995	37,618
Comisión por administración de activos	(123,184)	(5,916)	(106,571)	(5,132)	(453,590)	(22,358)	(423,108)	(19,518)
Comisión por incentivo	-	-	-	-	(319,537)	(15,929)	-	-
Honorarios profesionales	(23,253)	(1,019)	(17,344)	(850)	(59,537)	(2,825)	(58,187)	(2,729)
Gastos por interés	(194,805)	(9,268)	(220,510)	(10,838)	(699,579)	(34,177)	(820,890)	(38,339)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	772	38	-	-	772	38	-	-
Amortización del costo financiero diferido	(4,465)	(301)	(11,043)	(543)	(26,753)	(1,486)	(48,798)	(2,261)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	(2,430)	(122)	(3,940)	(197)	(2,430)	(122)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,326)	(259)	(9,074)	(457)	(38,443)	(1,892)	(39,750)	(1,776)
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,862	335	(35,491)	(1,780)	25,718	1,258	(23,625)	(1,431)
(Pérdida) utilidad realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(10,971)	(533)	1,138	57	(44,133)	(2,174)	112,262	4,616
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	2,840	149	51,650	2,236	(3,964)	(191)	(30,711)	(1,490)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria realizada	3,367	160	(7,938)	(58)	4,570	220	91,713	4,451
Impuestos recuperados	-	-	-	-	-	-	40,463	1,821
Otros gastos generales y administrativos	(1,848)	(89)	(1,839)	(90)	(6,957)	(342)	(9,713)	(461)
	3,756,433	181,231	1,726,602	83,660	5,715,823	279,302	(495,779)	(19,621)
Utilidad neta	4,860,134	234,532	2,793,096	133,852	9,979,361	489,399	3,562,674	168,907
Otra utilidad integral:								
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(294,522)	13,770	(4,546,606)	65,042	668,091	26,511	555,523	26,389
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	249	12	(91,504)	(4,590)	(8,779)	(461)	(161,160)	(7,165)
	(294,273)	13,782	(4,638,110)	60,452	659,312	26,050	394,363	19,224
Utilidad (pérdida) integral del periodo	4,565,861	248,314	(1,845,014)	194,304	10,638,673	515,449	3,957,037	188,131
Utilidad por CBFI (A)	5.7144	0.2758	3.2891	0.1576	11.7470	0.5761	4.4111	0.2091

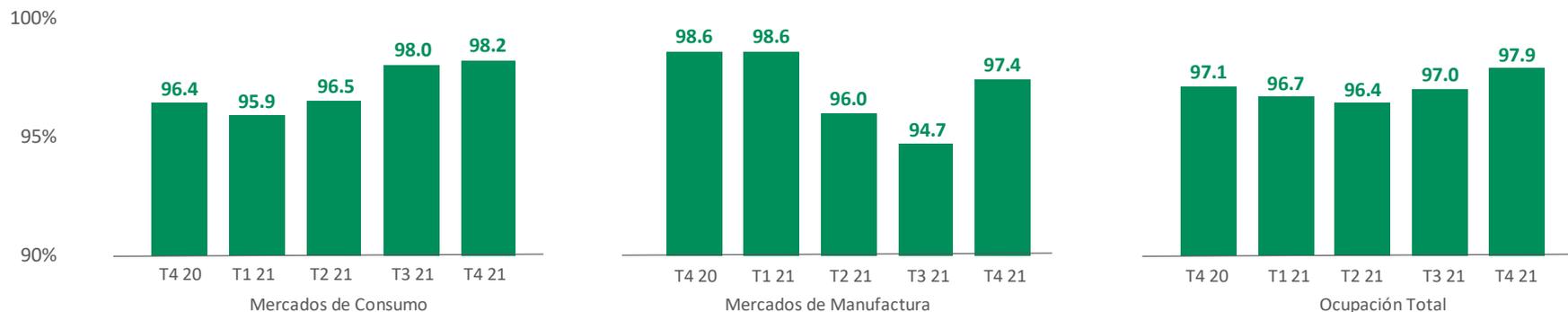
Información Financiera

Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

4T 2021 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2021		2020		2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Utilidad neta	4,860,134	234,532	2,793,096	133,852	9,979,361	489,399	3,562,674	168,907
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(4,106,444)	(197,934)	(2,086,054)	(101,237)	(7,341,196)	(359,357)	(716,995)	(37,618)
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,862)	(335)	35,491	1,780	(25,718)	(1,258)	23,625	1,431
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(2,840)	(149)	(51,650)	(2,236)	3,964	191	30,711	1,490
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	2,430	122	3,940	197	2,430	122
Amortización de costos financieros diferidos	4,465	301	11,043	543	26,753	1,486	48,798	2,261
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(772)	(38)	-	-	(772)	(38)	-	-
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	319,537	15,929	-	-
AMEFIBRA FFO ^(A)	747,681	36,377	704,356	32,824	2,965,869	146,549	2,951,243	136,593
Amortización de costos financieros diferidos	(4,465)	(301)	(11,043)	(543)	(26,753)	(1,486)	(48,798)	(2,261)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	772	38	-	-	772	38	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	743,988	36,114	693,313	32,281	2,939,888	145,101	2,902,445	134,332
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(27,584)	(1,330)	(52,786)	(3,222)	(94,336)	(4,655)	(260,347)	(12,165)
Mejoras a las propiedades	(93,438)	(4,463)	(38,319)	(1,874)	(236,180)	(11,657)	(146,854)	(6,647)
Mejoras de los inquilinos	(42,111)	(2,032)	(60,603)	(2,949)	(209,063)	(10,423)	(279,006)	(12,901)
Comisiones por arrendamiento	(21,785)	(1,036)	(23,843)	(1,125)	(104,469)	(5,130)	(140,101)	(6,406)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(772)	(38)	-	-	(772)	(38)	-	-
Amortización de costos financieros diferidos	4,465	301	11,043	543	26,753	1,486	48,798	2,261
AFFO	562,763	27,516	528,805	23,654	2,321,821	114,684	2,124,935	98,474
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad neta	4,860,134	234,532	2,793,096	133,852	9,979,361	489,399	3,562,674	168,907
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(4,106,444)	(197,934)	(2,086,054)	(101,237)	(7,341,196)	(359,357)	(716,995)	(37,618)
Gastos por interés	194,805	9,268	220,510	10,838	699,579	34,177	820,890	38,339
Amortización de costos financieros diferidos	4,465	301	11,043	543	26,753	1,486	48,798	2,261
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(772)	(38)	-	-	(772)	(38)	-	-
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	2,430	122	3,940	197	2,430	122
Comisión por no utilización en la línea de crédito	5,326	259	9,074	457	38,443	1,892	39,750	1,776
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,862)	(335)	35,491	1,780	(25,718)	(1,258)	23,625	1,431
Pérdida neta cambiaria no realizada	(2,840)	(149)	(51,650)	(2,236)	3,964	191	30,711	1,490
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	55,415	2,671	22,970	1,130	221,350	10,670	22,970	1,130
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	319,537	15,929	-	-
Impuestos recuperados	-	-	-	-	-	-	(40,463)	(1,821)
EBITDA ajustada	1,003,227	48,575	956,910	45,249	3,925,241	193,288	3,794,390	176,017

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

Pies cuadrados de contratos empezados:

	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
Renovaciones	683	482	1,308	785	825
Nuevos contratos	387	375	684	526	572
Total de pies cuadrados de contratos empezados	1,070	857	1,992	1,311	1,397
Duración promedio de contratos empezados (meses)	68	49	67	55	45
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	12,520	10,741	7,679	5,230	5,557
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	33.2%	27.6%	19.4%	22.6%	16.5%
Cambio en renta - efectivo	-7.1%	-3.5%	-2.3%	1.0%	6.0%
Cambio en renta neta efectiva	10.5%	4.0%	7.7%	7.4%	15.2%

Indicadores Operativos

GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T4 2020		T1 2021		T2 2021		T3 2021		T4 2021	
	Ps.	US\$								
Mejoras a las propiedades	38,319	1,874	44,665	2,305	53,359	2,652	44,718	2,237	93,438	4,463
Mejoras de los inquilinos	60,603	2,949	70,702	3,587	51,251	2,554	44,999	2,250	42,111	2,032
Comisiones por arrendamiento	23,843	1,125	31,196	1,538	17,851	892	33,637	1,664	21,785	1,036
Total de costos de rotación	84,446	4,074	101,898	5,125	69,102	3,446	78,636	3,914	63,896	3,068
Total de gastos de capital	122,765	5,948	146,563	7,430	122,461	6,098	123,354	6,151	157,334	7,531
Últimos cuatro periodos - % de NOI		14.0%		13.6%		12.8%		12.4%		13.0%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
Pies cuadrados del portafolio	34,508	34,124	34,024	33,523	33,523
Ocupación promedio	97.1%	96.7%	96.4%	97.0%	97.9%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	(1.2%)	5.2%	16.4%	12.5%	6.8%
NOI - neto efectivo	2.5%	(0.4%)	10.6%	6.7%	3.0%
Cambio en ocupación promedio	0.5%	(0.1%)	2.1%	0.6%	0.8%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
Total Trimestral	\$ 0.05	\$ 0.06	\$ 0.07	\$ 0.06	\$ 0.11
Promedio Último Cuatro Periodos	\$ 0.05	\$ 0.04	\$ 0.05	\$ 0.06	\$ 0.07

COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



	T4 2020	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021
USD Por Pie Cuadrado (\$)	\$ 1.70	\$ 2.62	\$ 2.21	\$ 2.39	\$ 2.12
Como % Del Valor De Contrato	5.3%	10.7%	6.9%	8.8%	10.3%

Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados				Contratado %	NOI del Cuarto Trimestre		Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total	Ocupado %	Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total			
								Pes.	US\$	Pes.	US\$		Pes.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	63	16,552	38.7	98.1	98.1	479,470	23,155	2,049,585	99,903	42.2	126	6.15	29,581,901	1,441,914	41.5
Guadalajara	26	5,906	13.9	99.5	99.5	142,238	6,869	642,593	31,322	13.2	109	5.33	8,658,277	422,032	12.1
Monterrey	26	5,731	13.4	96.8	96.8	142,776	6,895	623,164	30,375	12.8	112	5.47	9,503,693	463,240	13.3
Total mercados de consumo	115	28,189	66.0	98.2	98.2	764,484	36,919	3,315,342	161,600	68.2	120	5.84	47,743,871	2,327,186	66.9
Mercados de Manufactura															
Reynosa	31	4,972	11.7	95.9	98.7	120,274	5,808	541,799	26,409	11.1	114	5.54	6,825,572	332,700	9.6
Tijuana	44	5,363	12.6	100.0	100.0	124,484	6,012	635,494	30,976	13.1	118	5.78	9,674,954	471,588	13.6
Ciudad Juárez	30	3,688	8.7	95.5	95.5	87,584	4,230	376,689	18,361	7.7	107	5.21	5,512,568	268,700	7.7
Total mercados de manufactura	105	14,023	33.0	97.4	98.4	332,342	16,050	1,553,982	75,746	31.9	114	5.55	22,013,094	1,072,988	30.9
Total portafolio operativo	220	42,212	99.0	97.9	98.2	1,096,826	52,969	4,869,324	237,346	100	118	5.74	69,756,965	3,400,174	97.8
VAA Ciudad de Mexico	4	422	1.0	-	-								668,812	32,600	0.9
Total propiedades operativas	224	42,634	100.0	97.9	98.2	1,096,826	52,969	4,869,324	237,346	100	118	5.74	70,425,777	3,432,774	98.7
Patio intermodal ^(A)						6,875	332						354,922	17,300	0.5
Tierra ^(B)													486,673	23,722	0.7
Otras propiedades de inversión ^(C)													47,900	2,335	0.1
Total de propiedades de inversión		42,634	100.0			1,103,701	53,301						71,315,272	3,476,131	100.0

A. 100% ocupado al 31 de diciembre de 2021.

B. FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área construible estimada de 400,616 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2021

C. Propiedad de oficina de 23,023 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México.

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	4.0%	1,558
2 Mercado Libre	3.5%	1,121
3 Geodis	3.2%	1,181
4 IBM de México, S. de R.L.	2.6%	1,222
5 DHL	2.1%	827
6 LG	1.7%	717
7 Kuehne + Nagel	1.6%	696
8 Uline	1.4%	501
9 Whirlpool Corporation	1.3%	588
10 CEVA Logistics	1.1%	453
10 Clientes Principales	22.5%	8,864

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

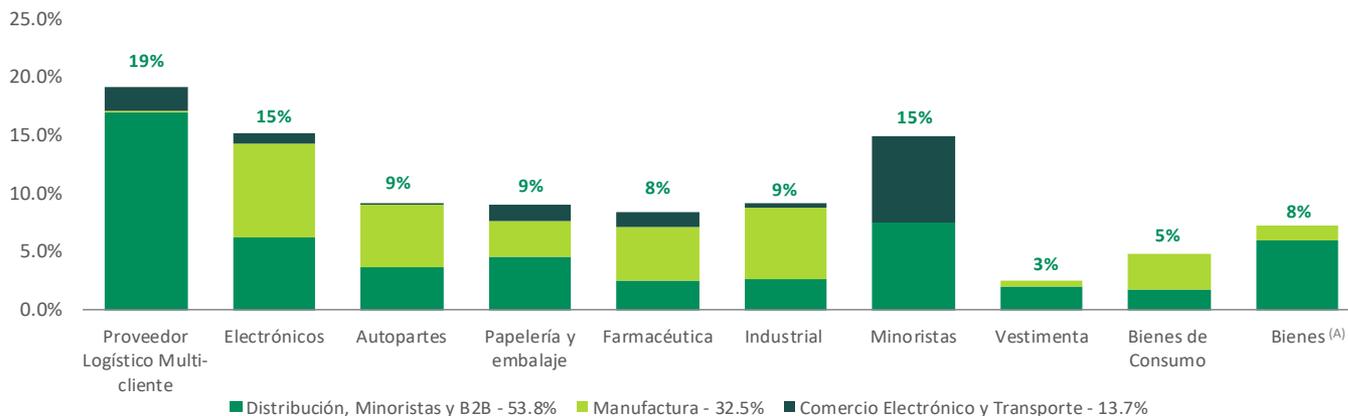
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva		
	Ocupados	Ps.			US\$	Ps.	US\$	% por Moneda	
								%Ps.	%US\$
2022	5,375	610,394	29,753	13%	113.56	5.54	52%	48%	
2023	5,467	595,791	29,041	12%	108.99	5.31	30%	70%	
2024	4,192	468,329	22,828	10%	111.71	5.45	20%	80%	
2025	8,114	939,137	45,776	19%	115.74	5.64	36%	64%	
2026	5,441	648,178	31,594	13%	119.13	5.81	34%	66%	
En adelante	12,735	1,607,495	78,354	33%	126.23	6.15	37%	63%	
Total	41,324	4,869,324	237,346	100%	117.8	5.74	36%	64%	

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	84,729	35.7	14,584	35.3
Contratos denominados en US\$	152,617	64.3	26,740	64.7
Total	237,346	100	41,324	100

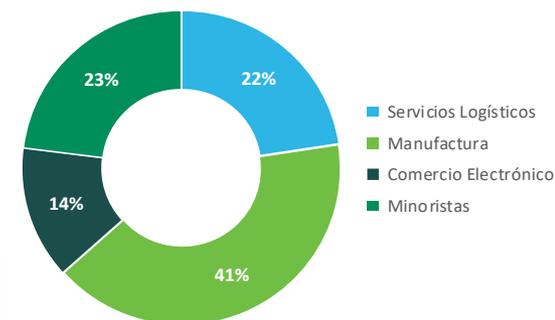
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

4T 2021 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T4 2021			Año Completo 2021		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México ^(B)	119	237,574	11,208	474	774,716	37,841
Guadalajara	463	695,759	32,882	463	695,759	32,882
Monterrey	-	-	-	222	315,750	15,770
Total Mercados de Consumo	582	933,333	44,090	1,159	1,786,225	86,493
Mercados de Manufactura						
Reynosa	260	311,287	14,981	260	311,287	14,981
Tijuana	1,155	2,372,868	112,136	1,155	2,372,868	112,136
Ciudad Juárez	-	-	-	243	377,822	18,941
Total Mercados de Manufactura	1,415	2,684,155	127,117	1,658	3,061,977	146,058
Total Adquisición de Edificios	1,997	3,617,488	171,207	2,817	4,848,202	232,551
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		6.9%			6.9%	

A. La cantidades en dólares estadounidenses han sido transformadas al tipo de cambio efectivo en la fecha del contrato de venta.

B. Una propiedad VAA.

Uso de Capital

Disposiciones

4T 2021 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles

	T4 2021		Año Completo 2021		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.		US\$	Ps.
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS					
Mercados de Consumo					
Ciudad de México	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	493	515,159	25,500
Monterrey	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	493	515,159	25,500
Mercados de Manufactura					
Reynosa	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-	-	-
Total Disposición de Edificios	-	-	493	515,159	25,500
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado				8.2%	

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

4T 2021 Información Suplementaria

Vencimiento	moneda en millones					No garantizada				Garantizada		Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo	Deuda Hipotecaria		Total					
	Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$				
2022	-	-	-	-	-	-	34	2	34	2	5.2%	5.4%	
2023	-	-	-	-	-	-	78	3	78	3	4.9%	5.0%	
2024	-	-	-	-	-	-	90	4	90	4	4.9%	5.0%	
2025	-	-	-	-	-	-	96	5	96	5	2.2%	2.2%	
2026	2,770	135	-	-	-	-	3,339	163	6,109	298	4.9%	5.0%	
En adelante	-	-	15,284	745	-	-	-	-	15,284	745	3.8%	3.9%	
Subtotal- valor nominal de la deuda	2,770	135	15,284	745	-	-	3,637	177	21,691	1,057			
Prima	-	-	91	5	-	-	-	-	91	5			
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	(14)	(1)	-	-	-	-	(14)	(1)			
Deuda Total	2,770	135	15,361	750	-	-	3,637	177	21,768	1,061	3.8%	3.8%	
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)		2.1%		3.8%	-	-	4.9%		3.8%				
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)		2.1%		3.9%	-	-	5.0%		3.8%				
Promedio ponderado de años de vencimiento		3.3		10.5	-	-	4.4		8.5				

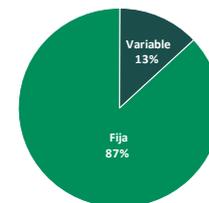
Liquidez	moneda en millones	
	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente ^(C)	10,258	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	2,770	135
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	7,488	365
Efectivo no restringido	343	17
Liquidez total	7,831	382

Métricas de Deuda ^(D)	2021	
	Cuarto Trimestre	Tercer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	29.4%	27.6%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	36.7%	32.6%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.24x	5.25x
índice de deuda al EBITDA ajustado	5.25x	4.64x

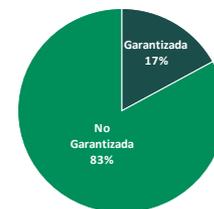
Métricas de Deuda del Bono ^(F)

	4T21	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	30.4%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	5.1%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.97x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	30.0%	<50%

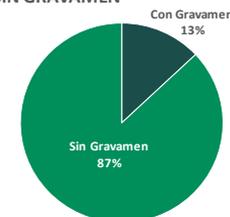
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



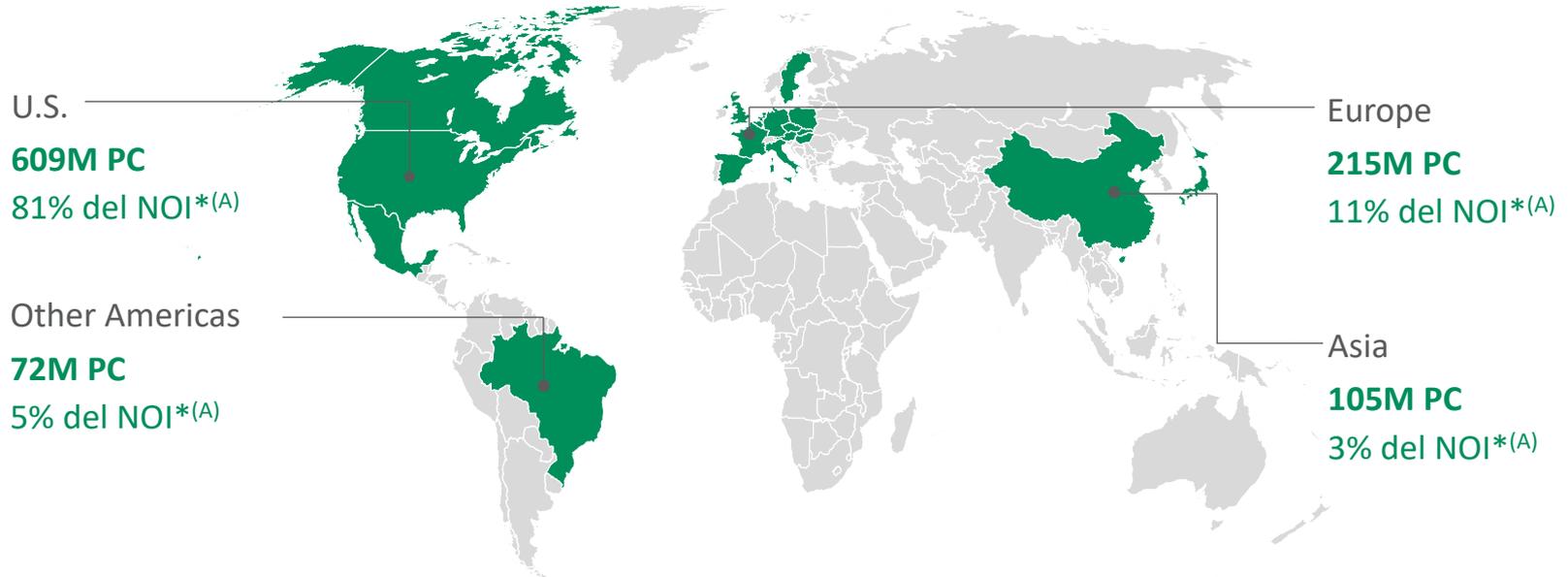
- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de diciembre de 2021.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de diciembre de 2021, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.0 mil millones de pies cuadrados (93 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,800 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

4,735
Propiedades

1.0MM
Pies Cuadrados

~\$26.4B
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)

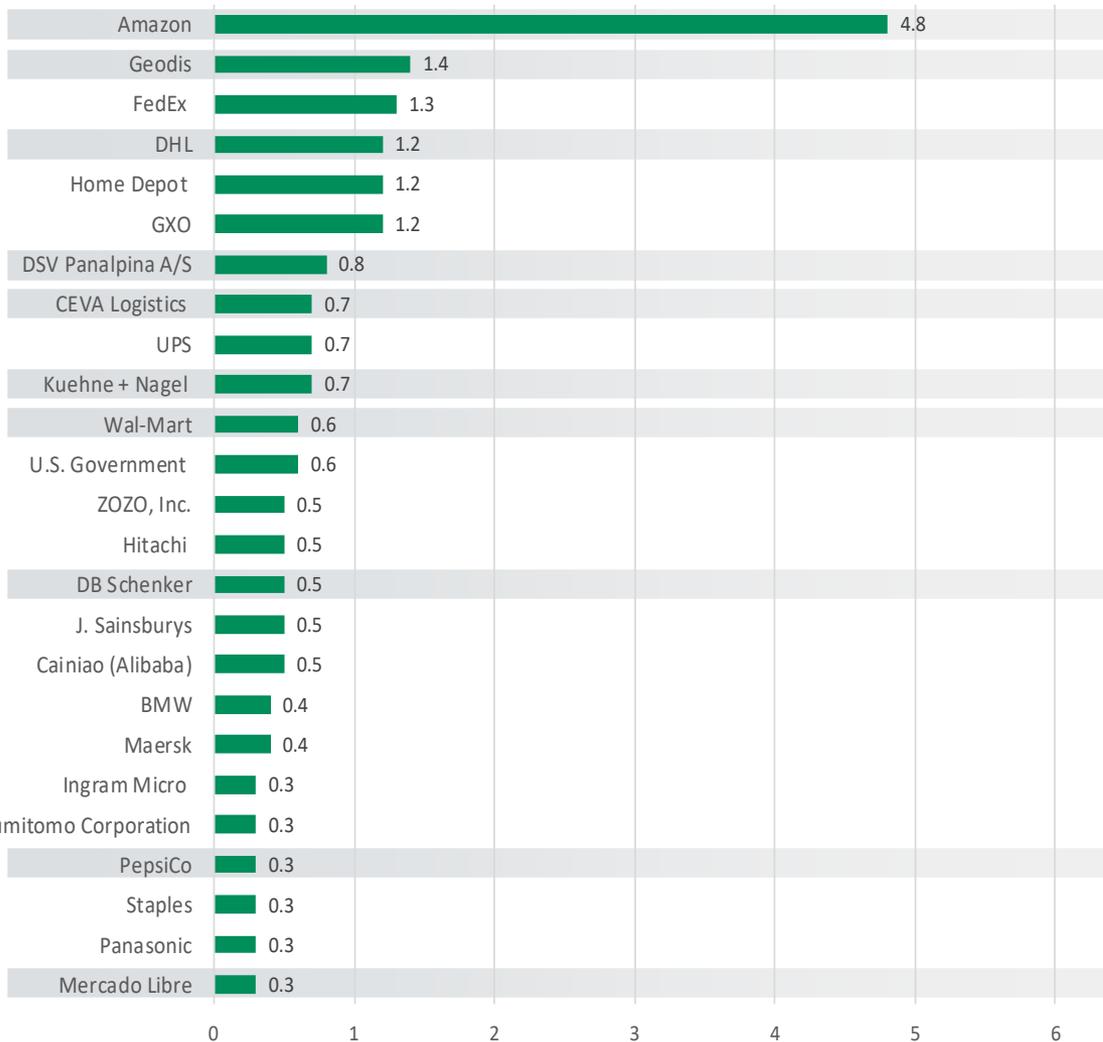


- Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los Inversionistas de www.prologis.com.
- A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa.
- B. Total inversión esperada por sus siglas en inglés (Total Expected Investment).

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

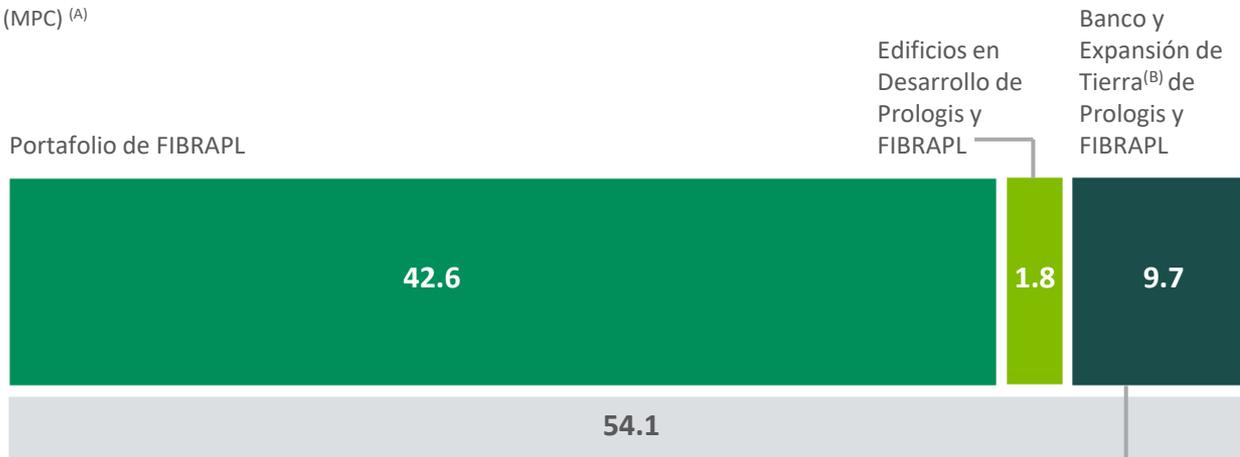


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 27% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL



■ Ciudad de México ■ Guadalajara ■ Monterrey ■ Reynosa ■ Juárez ■ Tijuana

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	0.4	100.0%
Monterrey	0.5	78.5%
Ciudad Juárez	0.2	100.0%
Tijuana	0.7	0.0%
Total	1.8	54.4%



Tres Ríos 5, Ciudad de México, México

Notas y Definiciones

Para información adicional acerca de nosotros y nuestros negocios, favor de consultar nuestros estados financieros preparados en conformidad con las Normas Internacionales de la Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) establecidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y presentados a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) y otros reportes públicos.

Costos de Adquisición, como fue presentada para la adquisición de edificios, representa el costo económico. Esta cantidad incluye el precio de compra del edificio más 1) Costos de cierre de transacciones, 2) costo de la auditoría de compra, 3) Gastos de capital inmediatos (Incluyendo dos años de mejoras de propiedad y todas las comisiones de arrendamiento y mejoras de inquilino requeridas para estabilizar la propiedad), 4) los efectos del marcado de la deuda asumida en el mercado y 5) El valor presente neto de los descuentos en rentas, si corresponde.

Ajustes de Ingresos Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización (“EBITDA” por sus siglas en inglés). Utilizamos EBITDA Ajustado, una medida financiera no-IFRS, como una medida de nuestro desempeño operativo. La medida de IFRS más directamente comparable al EBITDA ajustado es la utilidad (pérdida) neta.

Calculamos el EBITDA Ajustado comenzando con la utilidad (pérdida) neta y eliminando el efecto de costos de financiamiento, impuestos sobre la renta, y ajustes similares que hacemos a nuestra medida FFO (ver definición más abajo). También incluimos un ajuste pro forma para reflejar un período completo de NOI sobre las propiedades operativas que adquirimos durante el trimestre y eliminamos el NOI de las propiedades que disponemos durante el trimestre para asumir que todas las transacciones ocurrieron al inicio del trimestre.

Creemos que el EBITDA Ajustado brinda a los inversionistas información relevante y útil porque permite a los inversionistas ver nuestro desempeño operativo, analizar nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de pago de intereses y hacer las distribuciones de CBFi sin apalancamiento antes de los efectos del impuesto sobre la renta, gastos de amortización no monetarios, ganancias y pérdidas en la disposición de inversiones en ganancias o pérdidas no realizadas en bienes raíces por ajustes de valor de mercado a propiedades de inversión y revaluación de Pesos a nuestra moneda funcional al dólar estadounidense, y otros artículos (descritos anteriormente), que afectan la comparabilidad. Aunque no son frecuentes o usuales por naturaleza, estos artículos resultan de fluctuaciones del mercado que pueden tener efectos inconsistentes en nuestros resultados de operaciones. La economía subyacente a estos artículos refleja las condiciones de mercado y de financiamiento a corto plazo, pero puede mitigar nuestro desempeño y el valor de nuestras decisiones y estrategias de inversión a largo plazo.

Aunque creemos que EBITDA Ajustado es una medida importante, no debe utilizarse sola, ya que excluye componentes significativos de nuestra utilidad (pérdida) neta, tales como los históricos de nuestros gastos en efectivo o futuras necesidades de efectivo para capital de trabajo, gastos de capital, requisitos de distribución, compromisos contractuales o intereses y pagos principales de nuestra deuda pendiente, y por lo tanto es limitado como una herramienta analítica.

Además, nuestro registro de los EBITDA Ajustado podría no ser comparable con los EBITDA reportados por otras empresas. Nosotros compensamos las limitaciones de los EBITDA Ajustados al proporcionar a los inversionistas estados financieros elaborados conforme a las IFRS, junto con esta discusión detallada de los EBITDA Ajustados y una conciliación con el EBITDA Ajustado de la utilidad (pérdida) neta, una medición de las IFRS.

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por el año terminado			
	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad (pérdida) neta	4,860,134	234,532	2,793,096	133,852	9,979,361	489,399	3,562,674	168,907
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	850,508	850,508	849,186	849,186	849,522	849,522	807,655	807,655
Utilidad (pérdida) integral por CBFi - Básico y diluido	5.7144	0.2758	3.2891	0.1576	11.7470	0.5761	4.4111	0.2091
FFO								
AMEFIBRA FFO	747,681	36,377	704,356	32,824	2,965,869	146,549	2,951,243	136,593
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	850,508	850,508	849,186	849,186	849,522	849,522	807,655	807,655
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.8791	0.0428	0.8294	0.0387	3.4912	0.1725	3.6541	0.1691
FFO, modificado por FIBRA Prologis	743,988	36,114	693,313	32,281	2,939,888	145,101	2,902,445	134,332
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	850,508	850,508	849,186	849,186	849,522	849,522	807,655	807,655
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.8748	0.0425	0.8164	0.0380	3.4606	0.1708	3.5937	0.1663

Convenio de la Deuda se calcula de acuerdo con los respectivos acuerdos de deuda y pueden ser diferentes a otros convenios o métricas presentadas. No se calculan de acuerdo con las normas regulatorias aplicables con excepción del índice de apalancamiento según la CNBV. Consulte los acuerdos respectivos para obtener descripciones completas de los convenios financieros. Los convenios de deuda al cierre del período fueron los siguientes:

en miles	31 de diciembre de 2021	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total	1,057,288	
Total Propiedades de Inversión	3,476,132	
Proporción de apalancamiento	30.4%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total	177,288	
Total Propiedades de Inversión	3,476,132	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	5.1%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA	184,128	
Gastos por interés	37,072	
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.97x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total	1,057,288	
Total Activos ⁽¹⁾	3,519,328	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	30.0%	<50%
Total Activos⁽¹⁾		
Efectivo	16,695	
Otros Activos	26,501	
Valor inmobiliario	3,476,132	
Total Activos⁽¹⁾	3,519,328	

Indicadores de Deuda. Evaluamos las siguientes métricas de deuda para monitorear la fortaleza y flexibilidad de nuestra estructura de capital y evaluar el desempeño de nuestra administración. Los inversionistas pueden utilizar estas métricas para tomar una determinación sobre nuestra capacidad de servicio o refinanciamiento de nuestra deuda. Ver abajo para cálculos detallados del período correspondiente:

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de diciembre de 2021		al 30 de septiembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	21,691,005	1,057,288	17,873,995	872,000
Menos: efectivo	(342,501)	(16,695)	(304,080)	(14,836)
Menos: IVA por recuperar	(401,274)	(19,559)	(22,768)	(1,111)
Deuda total, neta de ajustes	20,947,230	1,021,034	17,547,147	856,053
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	71,315,272	3,476,131	63,501,668	3,097,989
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	29.4%	29.4%	27.6%	27.6%
Deuda total, neta de ajustes	20,947,230	1,021,034	17,547,147	856,053
Propiedades de inversión con base al costo histórico	45,495,080	2,780,473	42,322,682	2,626,563
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	46.0%	36.7%	41.5%	32.6%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,003,227	48,575	923,808	46,120
Gastos por interés	194,805	9,268	176,294	8,788
Índice de cobertura de cargos fijos	5.15x	5.24x	5.24x	5.25x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	20,947,230	1,021,034	17,547,147	856,053
EBITDA ajustado anualizado	4,012,908	194,300	3,695,232	184,480
Índice de deuda al EBITDA ajustado	5.22x	5.25x	4.75x	4.64x

AMEFIBRRA FFO; FFO, modificado por FIBRA Prologis; AFFO (conjuntamente referidos como "FFO"). FFO es una medida financiera que no pertenece a IFRS que es comúnmente utilizada en la industria inmobiliaria. La medida de las IFRS más directamente comparable a FFO es la utilidad (pérdida) antes de otros resultados integrales.

AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias) FFO se conceptualiza como una medida financiera complementaria además de las que proporciona la contabilidad en sí. Es en el uso del conjunto general de métricas, y no en sustitución de una sobre la otra, que AMEFIBRA considera que se logra una mayor claridad y comprensión al evaluar el desempeño orgánico de las entidades inmobiliarias que administran actividades de inversión inmobiliaria. Por la misma razón, intentar comparar el desempeño operativo de diferentes entidades inmobiliarias a través de una sola métrica podría ser insuficiente.

AMEFIBRA considera que lograr ese propósito es de gran interés para facilitar y mejorar la comprensión de los resultados reportados en los informes financieros de sus miembros dentro de la comunidad de inversión pública en general, y también para facilitar la comparación del desempeño orgánico de las diferentes entidades (ver más abajo).

El propósito específico de esta métrica, como en otros mercados donde se utiliza el designador "FFO" es con respecto a la rentabilidad derivada de la gestión de propiedades de inversión en un amplio marco orgánico de rendimiento. El término "propiedades de inversión" se usa en el sentido de que las Normas Internacionales de Información Financiera, "IFRS" lo usan, es decir, bienes inmuebles que se desarrollan y

operan con la intención de obtener un retorno de la inversión, ya sea a través de actividades de ingresos por renta, la reventa futura de la propiedad, o ambas. Este término se usa en este documento para distinguirlo de las entidades inmobiliarias que desarrollan, adquieren y venden propiedades principalmente para generar ganancias transaccionales en la actividad de desarrollo / compra y venta. La métrica AMEFIBRA FFO no tiene como objetivo abordar el desempeño orgánico de este tipo de entidades. La métrica AMEFIBRA FFO es complementaria a otras medidas que proporciona la contabilidad, ya que se enfoca en el desempeño de las actividades de arrendamiento dentro del amplio marco de la entidad que lo administra, es decir, también tiene en cuenta, entre otros, los costos de su estructura de gestión (ya sea interna o externa), sus fuentes de financiamiento (incluidos los costos de financiamiento) y, si corresponde, los costos fiscales. Esto ilustra mejor el término "rendimiento orgánico" al que se hace referencia en este documento. AMEFIBRA FFO parte del resultado integral de la norma de IFRS segregando las diferentes valoraciones y otros efectos descritos a continuación, y que no son parte del desempeño orgánico de la actividad de arrendamiento a que se refiere este documento.

Para llegar a AMEFIBRA FFO, comenzamos con el ingreso neto y ajustamos para excluir:

- i. Ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión;
- ii. Pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión (basada en tarifas actuales de tipo de cambio de moneda extranjera) de activos y pasivos denominados en Pesos;
- iii. Pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- iv. Ganancia o pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- v. Gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- vi. El impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;
- vii. Ganancia o pérdida no realizada por cambio en el valor razonable de los instrumentos financieros (amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo); y
- viii. Comisión por incentivo pagada en CBFIs.

FFO, modificado por FIBRA Prologis

Para llegar a FFO, modificado por FIBRA Prologis, comenzamos con AMEFIBRA FFO y ajustamos para incluir amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo.

Utilizamos estas medidas *FFO, modificado por FIBRA Prologis* para: (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en la asignación de recursos; (iv) valorar nuestro desempeño en comparación a empresas inmobiliarias similares y la industria en general; y (v) evaluar como un inversionista potencial específico impactaría nuestros resultados futuros.

AFFO

Para llegar a AFFO, ajustamos *FFO, modificado por FIBRA Prologis* para adicionalmente excluir (i) rentas lineales; (ii) gastos de capital recurrentes (que incluye mejoras en las propiedades, mejoras a los inquilinos y comisiones de arrendamiento); y (iii) comisión por incentivo pagada en CBFIs.

Utilizamos AMEFIBRA FFO; FFO, modificado por FIBRA Prologis; y AFFO para (i) evaluar nuestro desempeño operativo en comparación con compañías inmobiliarias similares y la industria en general, (ii) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación con los resultados esperados y los resultados de períodos anteriores, relativos a decisiones de asignación de recursos (iii) evaluar el desempeño de nuestra gerencia; (iv) presupuestar y pronosticar resultados futuros para asistir en la asignación de recursos, y (v) evaluar cómo una inversión potencial específica impactará nuestros resultados futuros.

Analizamos nuestro desempeño operativo principalmente por los ingresos por arrendamiento de nuestras propiedades, neto de gastos de operación, administración y de financiación. Este flujo de ingresos no se ve afectado directamente por las fluctuaciones en el valor de mercado de nuestras inversiones en nuestras propiedades o valor de deuda. A pesar de estos elementos mencionados anteriormente han tenido un impacto importante en nuestras operaciones y se reflejan en nuestros estados financieros, la eliminación de los efectos de estos elementos nos permite comprender mejor el desempeño operativo central de nuestras propiedades a largo plazo.

Utilizamos estas medidas FFO, modificado por FIBRA Prologis para: (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en asignación de recursos; (iv) valorar nuestro desempeño en comparación a empresas inmobiliarias similares y la industria en general; y (v) evaluar como un inversionista potencial específico impactaría nuestros resultados futuros. Porque creemos que tomamos decisiones en relación con nuestro desempeño con perspectiva a largo plazo, creemos que es apropiado remover los efectos de elementos a corto plazo que no esperamos que afecte el desempeño de nuestras propiedades a largo plazo. El desempeño a largo plazo de nuestras propiedades generalmente se rige por los ingresos de las rentas. Creemos que a los inversionistas les es más útil si la información que está disponible para ellos les permite alinear sus análisis y evaluación de nuestros resultados operativos junto con los mismos lineamientos que nuestra administración utiliza para la planeación y ejecución de la estrategia para nuestros negocios.

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

Mientras que creemos que nuestras medidas definidas FFO son medidas suplementarias importantes, ni AMEFIBRA ni nuestras medidas de FFO deberían utilizarse solas debido a que excluyen componentes económicos significativos del ingreso neto antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS y por consiguiente se limitan a herramientas analíticas. Por consiguiente, estas son tan solo algunas de las muchas medidas que utilizamos cuando analizamos nuestro negocio. Algunas de estas limitaciones son:

- Ajustes a valor de mercado a la evaluación de propiedades de inversión y pérdidas y ganancias de adquisiciones y disposiciones de propiedades, representan cambios en el valor de las propiedades. Al excluir estas pérdidas y ganancias, FFO no captura los cambios efectuados en el valor de propiedades adquiridas o utilizadas que resulten de cambios en las condiciones del mercado.
- Las pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera que son excluidas de nuestras medidas definidas FFO generalmente son reconocidas con base a movimientos en tarifas de tipos de cambio de moneda extranjera a través de una fecha específica. La liquidación definitiva de nuestros activos netos cuyos valores son en moneda extranjera, es indefinida en cuanto a tiempo y cantidad. Nuestras medidas FFO se limitan a que no reflejan los cambios actuales del período en los activos netos que resultaron de los movimientos de tipos de cambio periódicos de moneda extranjera.
- Las pérdidas y ganancias por la liquidación anticipada de la deuda que son excluidas de nuestras medidas definidas FFO pueden proporcionarnos un beneficio o un costo, ya que podemos estar liquidando nuestra deuda en menos o más de nuestra obligación futura.

- Se refiere a pérdidas o ganancias no realizadas en el valor razonable de los instrumentos financieros (incluye instrumentos relacionados con deuda y patrimonio)
- Los gastos actuales del impuesto sobre la renta que son excluidos de nuestras medidas definidas FFO representan los impuestos que son pagados.
- Se refiere a la amortización de los costos financieros asociados con la obtención de deuda.
- Se refiere a las pérdidas o ganancias contables no realizadas que resultan de cambios en la determinación del valor razonable de la deuda.
- Se refiere al impacto de la compensación que es pagada en las CBFi y, en consecuencia, a sus implicaciones dilutivas.

Compensamos estas limitaciones al utilizar nuestras medidas FFO solo junto con el ingreso neto antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS cuando tomamos nuestras decisiones. Esta información debería leerse junto con nuestros estados financieros completos elaborados bajo las IFRS. Para asistir a los inversionistas en compensar estas limitaciones, hemos reconicido nuestras medidas FFO en nuestros ingresos netos antes de otros ingresos registrados bajo las IFRS.

Cobertura de Cargos Fijos es una medida financiera que no pertenece a IFRS que definimos como los **EBITDA** Ajustados divididos entre el total de cargos fijos. Los cargos fijos consisten en los gastos de ingresos netos ajustados por amortización de costos financieros y descuentos de deudas (primas) e interés capitalizado. Utilizamos cobertura de cargos fijos para medir nuestra liquidez. Creemos que la cobertura de cargos fijos es importante y de utilidad para inversionistas porque permite a los inversionistas de ingresos fijos medir nuestra habilidad para realizar pagos de intereses sobre saldos de adeudos y para realizar dividendos a los titulares de nuestros **CBFi**. Nuestros registros de cobertura de cargos fijos podrían no ser comparables con las coberturas de cargos fijos que reportan otras compañías.

Comisión por Incentivo una cuota anual pagada bajo el acuerdo administrativo al administrador cuando el total acumulado de los rendimientos de los tenedores de CBFi supera el rendimiento esperado anual acordado, pagable en CBFis.

Clasificación de Mercados

- **Mercados de Consumo** incluyen la logística de mercado de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados cuentan con grandes centros de población con alto consumo per cápita y están ubicados cerca de los principales puertos marítimos, aeropuertos y sistemas de transporte terrestre.
- **Mercados de Manufactura** incluye los mercados de manufactura de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez. Estos mercados se benefician de grandes centros de población, pero normalmente no están tan vinculados a la cadena de suministro global, sino que sirven al consumo local y, a menudo, son menos limitados por la oferta.

Renta Neta Efectiva ("RNE") es calculada al inicio de la renta usando el flujo estimado total que será recibido por esta renta (incluyendo la renta base y reembolso de gastos) de manera anualizada. El número por pie cuadrado es calculado dividiendo la renta neta efectiva anualizada por los pies cuadrados ocupados de la renta.

Utilidad Operativa Neta ("NOI") por sus siglas en inglés) es una medida financiera que no pertenece a IFRS usada para medir nuestro desempeño operativo y representa el ingreso por las rentas menos los gastos de las rentas.

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

Mejoras a las Propiedades son la adición de mejoras estructurales permanentes o la restauración de los componentes de un edificio o de una propiedad que mejorarán el valor total de la propiedad o aumentarán su vida útil. Las mejoras de la propiedad son generalmente independientes de cualquier arrendamiento particular como parte del mantenimiento general en el tiempo (pero pueden incurrirse simultáneamente con un compromiso de arrendamiento).

Cambio en renta – Efectivo el cambio en el alquiler (efectivo) representa el cambio en el inicio de las tarifas de alquiler según el contrato de arrendamiento, en los arrendamientos nuevos y renovados, iniciados durante los períodos en comparación con las tarifas de alquiler final anteriores en ese mismo espacio. Esta medida excluye cualquier arrendamiento a corto plazo, definido como un plazo de menos de un año, períodos de alquiler gratuitos y tasas de reclamo definidas como el 50% o menos de la tasa estabilizada.

Cambio en renta – neta efectiva representa el cambio porcentual en la renta neta efectiva del alquiler (tasa promedio durante el plazo del arrendamiento), en renovaciones y nuevos arrendamientos iniciados durante el período en comparación con el porcentaje de la renta neta efectiva vigente anterior en ese mismo espacio. Esta medida excluye los arrendamientos a corto plazo de menos de un año y los pagos remanentes.

Retención son los pies cuadrados de todos los arrendamientos iniciados durante el periodo que son arrendados por los por los arrendatarios existentes, divididos entre los pies cuadrados de todos los arrendamientos terminados y rentados durante el período que se reporta, excluyendo los pies cuadrados de arrendatarios que incumplieron o compraron antes de la terminación de su arrendamiento, y arrendatarios a corto plazo, las rentas de menos de un año.

Mismas Propiedades. Nuestras métricas de mismas propiedades son medidas financieras que no pertenecen a IFRS, que se utilizan en la industria de bienes raíces y se esperan por parte de los analistas e inversionistas, tanto en términos netos efectivos como en efectivo. Evaluamos el desempeño operativo de las propiedades en operaciones que son de nuestra propiedad utilizando un análisis de “Mismas Propiedades” porque la población de propiedades en este análisis es consistente periodo a periodo, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2020, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2020 y 2021. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

Como nuestra medida para Mismas Propiedades es una medida financiera que no pertenece a IFRS, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamiento, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros elaborados conforme la IFRS con el NOI de las mismas propiedades con explicaciones sobre cómo se calculan estas métricas. Además, eliminamos ciertos elementos que no sean dinero en efectivo, tales como los ajustes en la nivelación de las rentas, incluidos en los estados financieros elaborados conforme a las IFRS para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Propiedades. Para etiquetar claramente estas métricas, se clasifican como NOI Mismas Propiedades – Neto Efectivo y NOI Mismas Propiedades – Efectivo.

Lo siguiente es una reconciliación de los ingresos por renta y gastos de operación, como se incluyó en estados de utilidad integrales, a los montos respectivos en nuestro análisis de portafolio de mismas propiedades:

	2021	2020	Cambio (%)
en miles de dólares estadounidenses			
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	61,582	58,027	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(8,077)	(5,484)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(1,067)	(2,476)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	52,438	50,067	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(8,281)	(7,835)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(2,201)	(2,939)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(10,482)	(10,774)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	53,301	50,192	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(10,278)	(8,423)	
Ajuste por nivelación de rentas	(1,067)	(2,476)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	41,956	39,293	6.8%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	1,067	2,476	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	43,023	41,769	3.0%

a) Para calcular el ingreso en Mismas Propiedades, se excluyen las comisiones netas de terminación y de renegociación que nos permiten evaluar el crecimiento o disminución de los ingresos por arrendamiento de propiedades adquiridas o vendidas a terceros durante el período sin tener en cuenta los elementos de una sola vez que no son indicativos del desempeño operativo recurrente de la propiedad.

Mismas propiedades ocupación promedio representa el porcentaje ocupado promedio de la cartera de la misma propiedad para el período.

Mejoras de los inquilinos son los costos para preparar una propiedad para arrendamiento a un nuevo inquilino o la salida de un inquilino existente. Se espera razonablemente que las mejoras de los inquilinos proporcionen beneficios más allá del plazo del arrendamiento para futuros inquilinos, y generalmente se considera que son consistentes con edificios comparables en el mercado.

Ocupación Promedio en Mismas Propiedades representa el porcentaje promedio de ocupación del portafolio de Mismas Propiedades para el periodo.

Inversión Total Estimada (“ITE”) representa el costo total estimado de desarrollo o expansión, incluyendo la tierra, el desarrollo y los costos de arrendamiento. Se base en las proyecciones actuales y está sujeto a cambios. Las transacciones en pesos se convierten a dólares estadounidenses al tipo de cambio al cierre del periodo o a la fecha de inicio de desarrollo para efectos del cálculo de desarrollo inicia en cualquier periodo.

Cuentas por cobrar representan el total de cuentas por cobrar a inquilinos menos la reserva para cuentas incobrables:

en miles	31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	54,842	2,672	62,243	3,122	(7,401)	(450)	(13%)
Reserva para cuentas incobrables	(220)	(11)	(9,930)	(498)	9,710	487	(4,414%)
Total	54,622	2,661	52,313	2,624	2,309	37	4%
% de reserva	0%	0%	16%	16%			

Costos de Rotación representan los costos incurridos en relación con la firma de un arrendamiento, incluyendo comisiones de arrendamientos y mejoras del arrendatario, y son presentados para los contratos iniciados durante el periodo. Las mejoras del arrendatario incluyen costos por la preparación de un espacio para un nuevo arrendatario y para la renovación de un arrendamiento con el mismo arrendatario. Excluye costos por la preparación de un espacio que es rentado por primera vez (ejemplo: en una nueva propiedad de desarrollo y arrendamientos de corto plazo de menos de un año).

Adquisiciones de Valor Adicional (“VAA”) son propiedades que adquirimos por las que creemos que el descuento en el precio atribuido a los retos de operación puede traer retornos más grandes una vez que se establezca la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben de tener las siguientes características: desocupación por arriba de un 20%; (ii) plazos de terminación de renta de corto plazo, típicamente durante los dos años de ser dueños de la propiedad; (iii) importantes mejoras de capital que se requieren, que deben ser superiores al 10% del valor de compra y que deben de ser invertidos dentro de los primeros dos años que se adquirió la propiedad. Estas propiedades no están incluidas dentro del Portafolio en Operación.

Metodología de Valuación las metodologías aplicadas para la valuación de los activos y los factores que integran cada enfoque, al finalizar se presentaran los rangos de las tasas utilizadas, así como las rentas de mercado de todo el portafolio. Existen tres métodos aceptados para la valuación de un bien raíz:

- Enfoque de Ingresos
- Enfoque Comparativo de Mercado
- Enfoque de Costos

La selección de la metodología a utilizar depende de las características del inmueble en estudio y de la cantidad y calidad de la información disponible.

Enfoque de Ingresos

En el enfoque de ingresos el valor se estima en base a la capacidad de generar ingresos de la propiedad. Existen dos metodologías, la capitalización directa y el método de flujo de efectivo.

Flujo de Efectivo Descotado

Este método ofrece la oportunidad de identificar el crecimiento en el ingreso sobre un periodo de tiempo preestablecido de la inversión. El valor de la propiedad es equivalente al valor descontado de los beneficios futuros. Estos beneficios representan los flujos de efectivo anuales (positivos o negativos) sobre un periodo de tiempo, más la ganancia neta derivada de la venta hipotética del inmueble al final del periodo de inversión. Dentro de este análisis es necesaria la aplicación de dos diferentes tasas.

- Una tasa de descuento aplicable a los flujos de efectivo futuros y determinada primordialmente por el riesgo asociado al ingreso, y
- Una tasa de capitalización utilizada para obtener el valor futuro del inmueble basada en condiciones futuras de mercado estimadas.

Estas tasas se determinan en base a:

- Las constantes entrevistas que tenemos con los desarrolladores, brokers, clientes y jugadores activos en el mercado para conocer su expectativa de TIR (antes de deuda o sin apalancamiento).
- Principalmente se analizan las transacciones reales en el mercado. Dado que somos una empresa líder en el sector inmobiliario tenemos una amplia experiencia en la mayoría de las transacciones de compra y contamos con el detalle de éstas previo y durante la compra, lo cual nos permite fundamentar y tener una base sólida a la hora de seleccionar nuestras tasas.

Capitalización Directa

Este método convierte el Ingreso Neto de Operación en una indicación de valor mediante el uso de una tasa de capitalización apropiada y basada en la información de mercado y las expectativas de los inversionistas. En el caso de un inmueble multiusuario, la tasa de capitalización puede aplicarse al Ingreso Neto de Operación Estabilizado, menos el valor presente de los gastos realizados para alcanzar la estabilidad del ingreso y obtener de esta forma una indicación del valor.

Enfoque Comparativo de Mercado

El Enfoque Comparativo de Mercado considera el costo de adquirir una propiedad igualmente deseable, en la misma área de Mercado. Las características de las operaciones identificadas se comparan a las del sujeto bajo condiciones de ubicación, tamaño, calidad, gastos realizados en la compra, condiciones del mercado en la fecha de la venta, características físicas, situación económica del inversionista, etc.

Enfoque de Costos

En el Enfoque de Costos la valuación se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia. Este Enfoque no se considera confiable debido a que los inversionistas no utilizan esta metodología para identificar valores para propósitos de compra; por tal motivo este enfoque no es empleado para la valuación de los activos que componen la FIBRA Prologis.

Selección de la Metodología

El mercado objeto para cualquier bien raíz, se integra de aquellas entidades capaces de beneficiarse del Mayor y Mejor Uso de una propiedad, de buena voluntad y pagando un precio justo. En el caso de las propiedades en estudio que componen la FIBRA Prologis, el tipo de comprador será típicamente un desarrollador/inversionista, por lo tanto, nuestros estudios replican el análisis que tanto el desarrollador como inversionista realizan para tomar sus decisiones.

Estadísticas del Portafolio

A continuación, se presentan los rangos de Tasas de capitalización, Tasas de Descuento, Tasas de Reversión y Rentas de Mercado utilizadas en el portafolio que conforman la FIBRA Prologis:

Estadísticas FIBRA Prologis (224 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2021
Tasas de Capitalización (%)	De 6.00% a 10.25% Promedio Ponderado 6.82%
Tasas de Descuento (%)	De 7.25% a 11.75% Promedio Ponderado 8.18%
Tasas de Reversión (%)	De 6.25% a 10.50% Promedio Ponderado 7.07%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$11.00 Promedio Ponderado \$5.62

Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada (“CAP”) la tasa se calcula como el NOI Estabilizado dividido entre el Costo de Adquisición