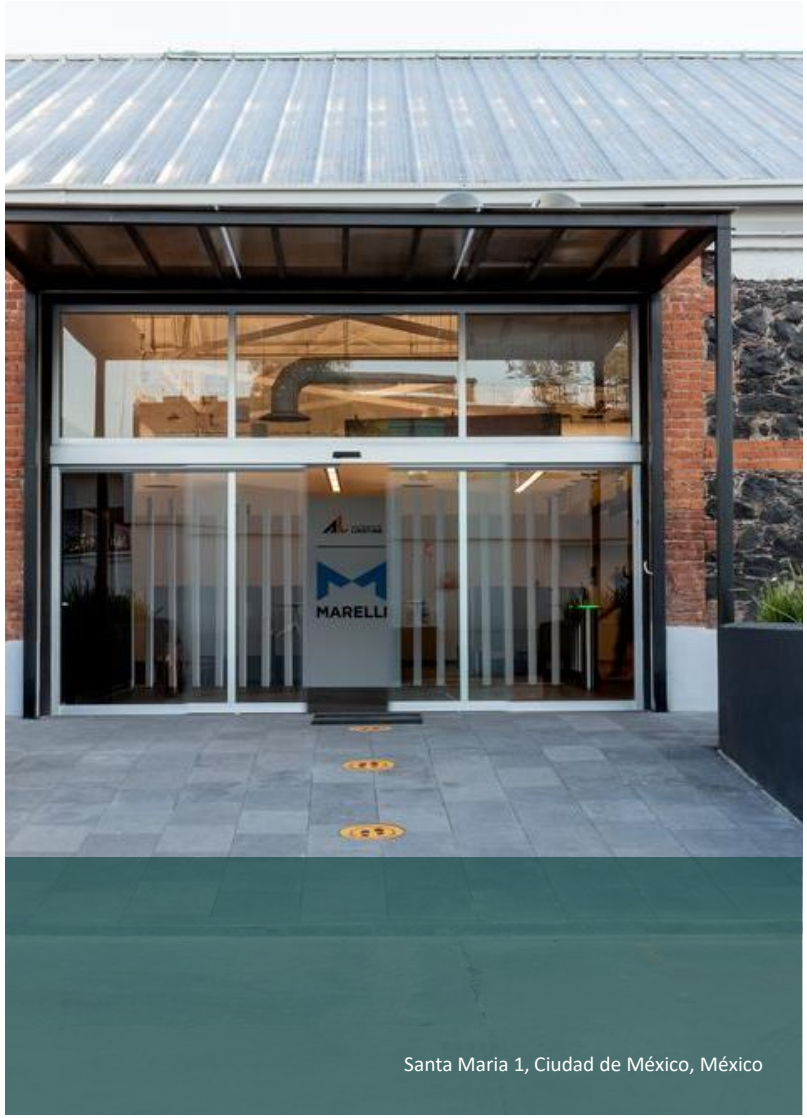
Primer Trimestre 2024

FIBRA Prologis Resultados Financieros

Pharr Bridge #8, Reynosa, México

FIBRA PROLOGIS®

Tabla de Contenido



Santa Maria 1, Ciudad de México, México

Estados Financieros Intermedios Condensados

Información Financiera Suplementaria

FIBRA PROLOGIS®

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

FIBRA PROLOGIS®

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

Estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023

Contenido

Página

1 Reporte de ingresos del primer trimestre de 2024

2 Análisis de la Administración del primer trimestre de 2024

9 Informe de los auditores independientes sobre la revisión de estados financieros intermedios Condensados

11 Estado intermedio condensado de posición financiera

12 Estado intermedio condensado de resultados integrales

13 Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable

14 Estado intermedio condensado de flujos de efectivo

15 Notas a los estados financieros intermedios condensados

Reporte de ingresos del primer trimestre de 2024

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 dichas 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 primer trimestre de 2024

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas,

El año 2024 ha comenzado con destacados resultados operativos y financieros. Seguimos viendo condiciones de mercado favorables, con una ocupación de casi el 100% y un crecimiento continuo de los alquileres.

El volumen de arrendamiento fue de 1.2 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio 76 meses y las renovaciones representaron el 96 por ciento de esta actividad durante el primer trimestre. La ocupación alcanzó un 99.6 por ciento. El cambio en la renta neta efectiva fue de 47.7 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo 12.3 por ciento debido al cambio en rentas, los aumentos anuales en las rentas y un fuerte peso.

Nuestros mercados experimentaron un ligero aumento de la desocupación de 20 puntos base hasta el 1.7 por ciento, todavía en niveles muy saludables. La absorción neta para el trimestre fue de 7.8 millones de pies cuadrados, aproximadamente en línea con el trimestre pasado.

Seguimos esperando 29 millones de pies cuadrados de absorción neta en nuestros mercados, dados los bajos niveles actuales de producto disponible en las ubicaciones que los clientes desean y con energía adecuada. Hemos reducido ligeramente nuestras expectativas de terminaciones, dado un fuerte retroceso en los inicios de construcción en el trimestre. Como tal, ahora pronosticamos un 1.9 por ciento de desocupación para fin de año, un ligero aumento en comparación con los niveles actuales.

FIBRA Prologis completó exitosamente una oferta de capital de nuestros CBFIs, recaudando alrededor de US$570 millones. Los usos van a ser para financiar adquisiciones de Prologis y de terceros.

Pasando a otro tema, los criterios ESG están arraigados en nuestro ADN y tenemos objetivos muy ambiciosos. Como parte de nuestro compromiso de incorporar nuestra energía renovable dentro de nuestras instalaciones, iniciamos la instalación de siete proyectos solares que nos aportarán 3.5 MW de energía limpia además de diez más que ya están operativos. Seguimos manteniendo los más altos estándares en nuestro trabajo diario y una visión a largo plazo.

En resumen, nuestra estrategia sigue viéndose reflejada en nuestros resultados. Hemos tenido un gran comienzo y esperamos un año extraordinario. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y claros en nuestra evaluación del entorno del mercado. Creo que tenemos el balance más sólido del sector, lo que nos permitirá ser oportunistas. Todo esto, combinado con la fortaleza de nuestro equipo dedicado y talentoso, nos permitirá continuar brindando resultados.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzabal

Director General

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder propietario y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México, el cual tiene prohibido invertir en bienes raíces fuera de México. La siguiente declaración es válida durante 92 días a partir de la fecha de su publicación. FIBRA Prologis tiene la intención de publicar un nuevo aviso calificado al menos una vez cada 92 días en el futuro, según lo exige el Reglamento del Tesoro de los EE. UU.

De acuerdo con las Secciones 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3)(iii) del Reglamento del Tesoro de EE. UU. (en adelante, "Reg. Tes. §"), el presente es un aviso calificado (el "Aviso") con respecto a:

i. La distribución de $0.0353 dólares de los EE. UU. (en adelante, "USD") por unidad, en efectivo y especie, declarada por FIBRA Prologis el 17 de abril de 2024 (la "Fecha Designada PTP" como se define en la sección §1.1446(f)-4(b)(3)(ii)(B)), pagadera el 2 de mayo de 2024, con fecha de registro de los tenedores al 30 de abril de 2024, y

ii. Las transferencias de participación de unidades de FIBRA Prologis durante 2024

La distribución consta de los siguientes componentes, según se requiere que se divulguen de acuerdo al Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3), en USD, para fines de retención de impuestos de extranjeros no residentes ("NRA") de los EE. UU.

	Importe en $USD por Unidad
FDAP Procedente de los EE. UU. sujeto a retención[1]	$0.0000
FDAP Procedente de los EE. UU. no sujeto a retención[2]	$0.0000
Ingresos Efectivamente Relacionados no sujetos a retención[3]	$0.0000
Ingresos Efectivamente Relacionados sujetos a retención [4]	$0.0000
Todos los demás importes (ninguno de los cuales está sujeto a retención)[5]	$0.0353

De acuerdo con el Reg. Tes. §§1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3)(ii), FIBRA Prologis no estuvo involucrada en transacción o negocio alguno dentro de los Estados Unidos de América en ningún momento durante el año fiscal de 2024 de la sociedad a la Fecha Designada PTP.

[1] Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(i).
[2] Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(ii).
[3] Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iii).
[4] Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(iv).
[5] Reg. Tes. § 1.1446-4(f)(3)(v).

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 marzo de 2024, FIBRA Prologis era dueña de 236 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 243 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.5 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.5 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 primer trimestre incluye los resultados del 1 de enero de 2024 al 31 de marzo de 2024. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2024, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2024	1T 2023	Notas
Ocupación al final del periodo	99.6%	98.4%	*Ocupación por encima del 99% en cinco de nuestros mercados.*
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.2 MPC	1.4 MPC	*La actividad se dio principalmente en Juárez, Monterrey y Reynosa.*
Retención de Clientes	75.4%	84.1%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	47.7%	38.5%	*Liderado por Tijuana, Juárez y Monterrey.*
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	12.3%	10.4%	*Liderado por incremento en rentas anuales, renovaciones y un fuerte peso.*
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US$2.38	US$2.68	

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	1T 2024	1T 2023	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición ABR (miles PC) Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	US$5.9 50 PC 7.9%		*Adquisición de un edificio de ultima milla de un tercero en Ciudad de México.*

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.

Perspectiva Operacional

La absorción neta de los 6 principales mercados logísticos de México durante el tercer timrestre fue de 7.8 millones de pies cuadrados, estable respecto al trimestre anterior.

La desocupación de mercado aumentó 20 puntos base trimestre contra trimestre a 1.7 por ciento, principalmente debido a una mayor desocupación en Reynosa. Aun así, destacamos que todos nuestros mercados están por debajo del 3 por ciento de desocupación y con un equilibrio muy saludable entre oferta y demanda en el futuro. También nos complace ver un aumento en el portafolio de clientes y nuevas actividades de renta en la frontera, lo que debería reflejarse en una vacancia estable en el futuro.

En cuanto al valor de las propiedades, reportamos un aumento del 7.5 por ciento en el valor de las mismas propiedades, respaldado por el fuerte aumento en las rentas observado recientemente en la Ciudad de

México y, en menor medida, en Guadalajara. Creemos que los valores seguirán aumentando durante el resto del año, aunque probablemente a un ritmo más lento que el de este trimestre.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 3.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 48.9 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 67.4 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 32.6 por ciento. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

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.
- adquisiciones.

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. 12,411 millones (aproximadamente US$744 millones) al 31 de marzo de 2024, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 8,339 millones (US$500 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de marzo de 2024, contábamos con Ps. 15,272 millones (US$916 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 4.0 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 6.3 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 marzo de 2024 es 15.0 por ciento y 24.3 veces, respectivamente.

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Estados Financieros Intermedios Condensados

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 marzo de 2024 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 marzo de 2024;
- El estado condensado de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2024.; 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 indagaciones, 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)

"D.R." © KPMG Cárdenas Dosal, S.C., la firma mexicana miembro de la red de firmas miembro de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative ("KPMG International"), una entidad suiza. Impreso en México. Todos los derechos reservados.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2024, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 15 de abril de 2024

Estado intermedio condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	$ 12,411,180	$ 3,322,815
Cuentas por cobrar		126,237	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		588,817	678,406
Pagos anticipados		93,203	4,586
Opciones de tipo de cambio		950	2,409
		13,220,387	**4,108,744**
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	5	88,674,208	83,406,806
Otras propiedades de inversión		61,342	58,658
Opciones de tipo de cambio		51,230	36,703
Otros activos		6,843	9,569
		88,793,623	**83,511,736**
Total activo		**$ 102,014,010**	**$ 87,620,480**
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		$ 167,514	$ 166,482
Rentas diferidas		15,834	49,451
Partes relacionadas	6	14,089	15,877
Porción circulante de la deuda	7	70,781	62,219
		268,218	**294,029**
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	7	15,279,814	15,473,071
Depósitos en garantía		393,992	378,360
		15,673,806	**15,851,431**
Total pasivo		**15,942,024**	**16,145,460**
Capital:			
Tenedores de CBFI	8	50,228,615	38,885,136
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		35,843,371	32,589,884
Total de capital		**86,071,986**	**71,475,020**
Total de pasivo y capital		**$ 102,014,010**	**$ 87,620,480**

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

Estado intermedio condensado de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	2023
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		$ 1,331,711	$ 1,255,500
Recuperación de gastos por arrendamientos		141,327	141,864
Otros ingresos por arrendamiento		39,205	23,733
		1,512,243	**1,421,097**
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento		(94,830)	(93,421)
Servicios públicos		(24,135)	(9,810)
Honorarios de administración de propiedades	6	(41,397)	(39,076)
Impuesto predial		(32,688)	(30,009)
Gastos de operación no recuperables		(14,235)	(8,872)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	5	6,395,244	122,047
Comisión por administración de activos	6	(157,161)	(132,669)
Honorarios profesionales		(20,822)	(18,739)
Ingresos por intereses		73,502	34,160
Costos financieros	9	(166,756)	(187,037)
Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		(12,517)	(29,708)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(6,938)	(5,174)
Utilidad cambiaria, neta		8,801	47,174
Otros gastos generales y administrativos		(8,683)	(2,718)
		5,897,385	**(353,852)**
Utilidad neta		**7,409,628**	**1,067,245**
Otras pérdidas integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:			
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(1,362,275)	(3,919,031)
Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:			
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		202	219
		(1,362,073)	**(3,918,812)**
Utilidad (pérdida) integral		**$ 6,047,555**	**$ (2,851,567)**
Utilidad por CBFI	10	**$ 6.14**	**$ 1.04**

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

Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023

en miles de pesos mexicanos	Número de CBFIs	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2023	**1,021,869,492**	**$ 31,149,718**	**$ 5,034,978**	**$ (5,000)**	**$ 23,812,650**	**$ 59,992,346**
Dividendos	-	-	-	-	(1,440,780)	**(1,440,780)**
Utilidad integral:						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	(3,919,031)	-	-	**(3,919,031)**
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	-	219	-	-	**219**
Utilidad neta	-	-	-	-	1,067,245	**1,067,245**
(Pérdida) utilidad integral neta	**-**	**-**	**(3,918,812)**	**-**	**1,067,245**	**(2,851,567)**
Saldos al 31 de marzo de 2023	**1,021,869,492**	**$ 31,149,718**	**$ 1,116,166**	**$ (5,000)**	**$ 23,439,115**	**$ 55,699,999**
Saldo al 1 de enero de 2024	**1,155,323,953**	**$ 38,885,136**	**$ (3,677,058)**	**$ (5,000)**	**$ 36,271,942**	**$ 71,475,020**
Dividendos	26,632,414	1,955,832	-	-	(2,794,068)	**(838,236)**
CBFIs emitidos	138,000,000	9,660,000	-	-	-	**9,660,000**
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	-	(272,353)	-	-	-	**(272,353)**
Utilidad integral:						
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	-	(1,362,275)	-	-	**(1,362,275)**
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	-	202	-	-	**202**
Utilidad neta	-	-	-	-	7,409,628	**7,409,628**
Utilidad (pérdida) integral neta	**-**	**-**	**(1,362,073)**	**-**	**7,409,628**	**6,047,555**
Saldos al 31 de marzo de 2024	**1,319,956,367**	**$ 50,228,615**	**$ (5,039,131)**	**$ (5,000)**	**$ 40,887,502**	**$ 86,071,986**

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

Estado intermedio condensado de flujos de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	$ 7,409,628	1,067,245
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(6,395,244)	(122,047)
Reserva para cuentas incobrables	5,198	1,091
Costos financieros	166,756	177,911
Intereses ganados	(73,502)	(34,160)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	6,938	5,174
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	12,517	29,708
Utilidad cambiaria no realizada, neta	(10,960)	(50,738)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	757	(15,801)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(30,907)	(17,412)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	80,938	95,749
Pagos anticipados	(88,694)	(143,859)
Otros activos	2,602	3,184
Cuentas por pagar	3,169	(36,928)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(1,584)	12,050
Depósitos en garantía	20,447	1,827
Rentas diferidas	(32,989)	(37,706)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	**1,075,070**	**935,288**
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(101,526)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(171,629)	(149,130)
Intereses ganados	73,502	34,160
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**(199,653)**	**(114,970)**
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	-	(37,246)
Dividendos pagados	(838,236)	(1,440,780)
Pago de préstamos	(18,485)	(12,342)
Intereses pagados	(129,503)	(138,854)
CBFIs emitidos, relacionados a la oferta de derechos	9,660,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(264,903)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	**8,408,873**	**(1,629,222)**
Incremento (disminución) en efectivo y equivalentes de efectivo, neto	**9,284,290**	**(808,904)**
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(195,925)	(128,863)
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año	3,322,815	2,704,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	**$ 12,411,180**	**$ 1,766,810**
Transacciones que no requirieron recursos:		
Dividendos en CBFIs	(1,955,832)	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(7,450)	-
Total transacciones que no requirieron recursos	**$ (1,963,282)**	**$ -**

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023.
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 del FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinen 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 Prologis Property México S. A. de C. V. (el “Administrador”), 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.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024, y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, 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 2023, 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. 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 2023.

Las nuevas normas o modificaciones contables aplicables a partir del 1 de enero de 2024 no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2024 de FIBRAPL.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo	$ 307,629	$ 338,535
Equivalentes de efectivo	12,103,551	2,984,280
Efectivo y equivalentes de efectivo	**$ 12,411,180**	**$ 3,322,815**

5. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	2023
Saldo inicial	$ 83,406,806	$ 74,733,756
Efecto por conversión de moneda funcional (*)	(1,412,252)	(4,893,217)
Adquisición de propiedades de inversión (**)	101,526	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	171,629	149,130
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	11,255	22,999
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	6,395,244	122,047
Propiedades de inversión	**$ 88,674,208**	**$ 70,134,715**

*- El valor razonable de las propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. El tipo de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano es el siguiente:

	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tipo de cambio	16.6780	16.8935	18.0932	19.3615

**- Adquisición de propiedades de inversión incluye costos de adquisición.

Las transacciones realizadas por FIBRAPL en sus propiedades de inversión fueron las siguientes:

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de cierre	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisición:					
Vallejo DC 4	31-enero-2024	Ciudad de México	50,335	$ 101.5	$ 5.9
Total adquisición			**50,335**	**$ 101.5**	**$ 5.9**

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión

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 periodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como periodos 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 marzo de	
	2024	2023
Tasa de ocupación	99.6%	98.4%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.19%	Del 8.25% al 13.50% Promedio ponderado 9.42%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 7.11%	Del 6.75% al 11.50% Promedio ponderado 7.79%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

6. Partes relacionadas

Cuentas por pagar partes relacionadas

El saldo por pagar a partes relacionadas se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Comisión por administración de propiedades	$ 14,089	$ 14,366
Comisión por administración de activos	-	1,511
Total de cuentas por pagar partes relacionadas	**$ 14,089**	**$ 15,877**

Transacciones con partes relacionadas

FIBRAPL está obligada a pagar una tarifa de incentivo equivalente al 10.0% de los rendimientos totales acumulativos de los tenedores de CBFI en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual de 9.0%, que se mide anualmente.

Las operaciones con partes relacionadas se muestran de la siguiente manera:

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
en miles de pesos mexicanos	2024	2023
Comisión por administración de activos	$ 157,161	$ 132,669
Comisión por administración de propiedades	$ 41,397	$ 39,076
Comisiones por arrendamiento	$ 20,923	$ 16,048
Comisión por desarrollo	$ 5,001	$ 9,020
Cuota por mantenimiento	$ 2,176	$ 1,991

7. Deuda

La siguiente tabla muestra la deuda de FIBRAPL:

				Al 31 de marzo de 2024		Al 31 de diciembre de 2023	
en miles	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	$ 52,244	$ 871,325	$ 52,540	$ 887,584
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	52,244	871,325	52,540	887,584
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	USD	7 de diciembre de 2026	5.18%(***)	66,221	1,104,434	66,714	1,127,033
Green bond (No garantizado)	USD	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,167,460	70,000	1,182,545
Green bond (No garantizado)	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	6,254,250	375,000	6,335,063
Private Placement (No garantizado)	USD	1 de julio de 2039	3.48%(**)	300,000	5,003,400	300,000	5,068,050
			Total	915,709	15,272,194	916,794	15,487,859
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo				8,435	140,674	6,613	111,709
Prima neta				2,441	40,711	2,664	45,004
Costos de emisión de deuda				(6,176)	(102,984)	(6,470)	(109,282)
			Total de deuda	920,409	15,350,595	919,601	15,535,290
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				4,244	70,781	3,683	62,219
Deuda a largo plazo				$ 916,165	$ 15,279,814	$ 915,918	$ 15,473,071

** La fecha de vencimiento del Bono verde 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*

FIBRAPL tiene una Línea de Crédito revolvente no garantizada con un sindicato de nueve bancos ("Línea de Crédito"). FIBRAPL tiene la opción de incrementar la Línea de Crédito hasta $500.0 millones de dólares estadounidenses, sujeto a la aprobación del prestamista. La línea de crédito tiene un vencimiento inicial el 27 de abril de 2026, con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujeto al pago de una comisión de prórroga. Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL no tiene ningún saldo pendiente.

Durante los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda por un monto de $7.6 millones de dólares estadounidenses ($129.5 millones de pesos mexicanos) y $7.0 millones de dólares estadounidenses ($138.9 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

Al 31 de marzo de 2024, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

8. Capital

Dividendos

FIBRAPL distribuyó dividendos de la siguiente manera:

			Al 31 de marzo de 2024					
			En efectivo		En CBFIs			
En millones, excepto por CBFI	Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
	17-enero-2024	1-febrero-2024	$ 708.0	$ 41.0	$ 1,652.1	$ 95.7	$ 2.0428	$ 0.1183
	22-febrero-2024	6-marzo-2024	130.2	7.6	303.7	17.8	0.3684	0.0215
Total distribuciones			**$ 838.2**	**$ 48.6**	**$ 1,955.8**	**$ 113.5**		

			Al 31 de marzo de 2023					
			En efectivo		En CBFIs			
En millones, excepto por CBFI	Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
	18-enero-2023	26-enero-2023	$ 572.2	$ 30.5	$ -	$ -	$ 0.5600	$ 0.0299
	24-febrero-2023	9-marzo-2023	868.6	47.2	-	-	0.8500	0.0462
Total distribuciones			**$ 1,440.8**	**$ 77.7**	**$ -**	**$ -**		

Oferta de derechos

El 6 de marzo de 2024, FIBRAPL emitió 120,000,000 de CBFIs a $70.00 pesos mexicanos por certificado mediante un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional concurrente de CBFIs a compradores institucionales calificados, según se definen en la Regla 144A de la Ley de Valores de 1933 de los Estados Unidos de América, según modificada, en operaciones exentas de registro conforme a la misma. En relación con esta oferta, el 7 de marzo de 2024, los representantes de los suscriptores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para adquirir 18,000,000 de CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFI. Los recursos obtenidos de la oferta de suscripción ascendieron a $9,660 millones de pesos mexicanos menos el costo de emisión.

Al 31 de marzo de 2024, el total de CBFIs en circulación fue de 1,319,956,367.

9. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	2023
Gastos por intereses	$ (160,450)	$ (174,589)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,084)	(9,126)
Amortización de costo financiero diferido	(4,999)	(7,438)
Amortización de prima neta	3,777	4,116
Costos financieros	**$ (166,756)**	**$ (187,037)**

10. Utilidad por CBFI

La utilidad básica y diluida por CBFI son la misma en cada periodo y se presenta a continuación:

en miles	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024	2023
Utilidad neta del periodo	$ 7,409,628	$ 1,067,245
Número promedio ponderado de CBFIs	1,207,114	1,021,869
Utilidad básica y diluida por CBFI	$ 6.14	$ 1.04

11. Valores razonables de activos y pasivos

FIBRAPL cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la supervisión de un especialista interno de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3 (descrito más adelante).

La Administración de FIBRAPL revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la supervisión incluye la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, FIBRAPL utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa, es decir precios o indirectamente, es decir, derivados de los precios.

- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La siguiente tabla muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. Cuentas por cobrar, otras cuentas por cobrar y cuentas por pagar se consideran instrumentos financieros a corto plazo, ya que su valor en libros se aproxima a su valor razonable:

					Al 31 de marzo de 2024
	Saldo en libros	Valor razonable			
en miles de pesos mexicanos	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	$ 88,674,208	$ -	$ -	$ 88,674,208	$ 88,674,208
Otras propiedades de inversión	61,342	-	-	61,342	61,342
Opciones de tipo de cambio	52,180	-	52,180	-	52,180
	$ 88,787,730	**$ -**	**$ 52,180**	**$ 88,735,550**	**$ 88,787,730**
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	$ 12,411,180	$ -	$ -	$ -	$ -
Cuentas por cobrar	126,237	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	8,030	-	-	-	-
	$ 12,545,447	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	$ 167,514	$ -	$ -	$ -	$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	14,089	-	-	-	-
Deuda	15,350,595	-	13,312,997	-	13,312,997
	$ 15,532,198	**$ -**	**$ 13,312,997**	**$ -**	**$ 13,312,997**

					Al 31 de diciembre de 2023
	Saldo en libros	Valor razonable			
en miles de pesos mexicanos	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	$ 83,406,806	$ -	$ -	$ 83,406,806	$ 83,406,806
Otras propiedades de inversión	58,658	-	-	58,658	58,658
Opciones de tipo de cambio	39,112	-	39,112	-	39,112
	$ 83,504,576	**$ -**	**$ 39,112**	**$ 83,465,464**	**$ 83,504,576**
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo	$ 3,322,815	$ -	$ -	$ -	$ -
Cuentas por cobrar	100,528	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,504	-	-	-	-
	$ 3,432,847	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	$ 166,482	$ -	$ -	$ -	$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	15,877	-	-	-	-
Deuda	15,535,290	-	13,486,625	-	13,486,625
	$ 15,717,649	**$ -**	**$ 13,486,625**	**$ -**	**$ 13,486,625**

FIBRAPL reconoce las transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable al final del periodo durante el cual se produjo el cambio. No ha hecho transferencias entre los niveles de valor razonable durante el periodo.

12. 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 marzo de 2024, y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023, respectivamente. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8.

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2024						
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	$ 567,373	$ 148,765	$ 184,427	$ 178,241	$ 129,216	$ 123,689	$ **1,331,711**
Recuperación de gastos por arrendamiento	57,393	15,592	18,070	19,328	16,263	14,681	**141,327**
Otros ingresos por arrendamiento	12,103	2,732	5,222	3,541	8,264	7,343	**39,205**
	636,869	**167,089**	**207,719**	**201,110**	**153,743**	**145,713**	1,512,243
Gastos:							
Operación y mantenimiento	(36,180)	(12,398)	(11,686)	(14,083)	(10,075)	(10,408)	**(94,830)**
Servicios públicos	(14,286)	(3,879)	(2,424)	(2,530)	(456)	(560)	**(24,135)**
Honorarios de administración de propiedades	(17,763)	(3,701)	(6,305)	(5,755)	(4,467)	(3,406)	**(41,397)**
Impuesto predial	(14,778)	(2,321)	(1,148)	(5,018)	(3,514)	(5,909)	**(32,688)**
Gastos de operación no recuperables	(7,713)	(2,107)	(897)	(3,374)	(659)	515	**(14,235)**
	$ 546,149	**$ 142,683**	**$ 185,259**	**$ 170,350**	**$ 134,572**	**$ 125,945**	**$ 1,304,958**

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023						
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	$ 532,025	$ 155,876	$ 161,039	$ 181,743	$ 131,416	$ 93,401	$ **1,255,500**
Recuperación de gastos por arrendamiento	68,482	14,767	20,693	10,423	13,122	14,377	**141,864**
Otros ingresos por arrendamiento	4,951	2,136	4,838	3,097	6,597	2,114	**23,733**
	605,458	**172,779**	**186,570**	**195,263**	**151,135**	**109,892**	1,421,097
Gastos:							
Operación y mantenimiento	(40,023)	(11,912)	(10,914)	(10,969)	(10,855)	(8,748)	**(93,421)**
Servicios públicos	(5,010)	(826)	(1,627)	(1,172)	(512)	(663)	**(9,810)**
Honorarios de administración de propiedades	(14,528)	(5,209)	(5,175)	(5,216)	(4,656)	(4,292)	**(39,076)**
Impuesto predial	(14,363)	(2,917)	(1,324)	(3,993)	(3,941)	(3,471)	**(30,009)**
Gastos de operación no recuperables	(4,468)	(807)	(703)	(229)	(1,640)	(1,025)	**(8,872)**
	$ 527,066	**$ 151,108**	**$ 166,827**	**$ 173,684**	**$ 129,531**	**$ 91,693**	**$ 1,239,909**

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2024	2023
Utilidad bruta	**$ 1,304,958**	**$ 1,239,909**
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	6,395,244	122,047
Comisión por administración de activos	(157,161)	(132,669)
Honorarios profesionales	(20,822)	(18,739)
Ingresos por intereses	73,502	34,160
Costos financieros	(166,756)	(187,037)
Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(12,517)	(29,708)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(6,938)	(5,174)
Utilidad cambiaria, neta	8,801	47,174
Otros gastos generales y administrativos	(8,683)	(2,718)
Utilidad neta	**$ 7,409,628**	**$ 1,067,245**

	Al 31 de marzo de 2024							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	$ 7,837,233	$ 1,692,967	$ 2,367,842	$ 2,646,131	$ 1,513,695	$ 1,676,973	$ -	$ **17,734,842**
Edificios	31,348,929	6,771,869	9,471,370	10,584,526	6,054,781	6,707,892	-	**70,939,366**
Total de propiedades de inversión	**$ 39,186,162**	**$ 8,464,836**	**$ 11,839,212**	**$ 13,230,657**	**$ 7,568,476**	**$ 8,384,865**	**$ -**	**$ 88,674,208**
Otras propiedades de inversión	**$ 61,342**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ 61,342**
Deuda	**$ 400,740**	**$ 876,307**	**$ 1,009,916**	**$ 597,934**	**$ -**	**$ -**	**$ 12,465,698**	**$ 15,350,595**

en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
							Al 31 de diciembre de 2023	
Propiedades de inversión:								
Terreno	$ 7,071,040	$ 1,630,206	$ 2,270,486	$ 2,616,263	$ 1,414,493	$ 1,678,876	$ -	**$ 16,681,363**
Edificios	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	-	**66,725,443**
Total de propiedades de inversión	**$ 35,355,188**	**$ 8,151,029**	**$ 11,352,432**	**$ 13,081,313**	**$ 7,072,464**	**$ 8,394,380**	**$ -**	**$ 83,406,806**
Otras propiedades de inversión	**$ 58,658**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ -**	**$ 58,658**
Deuda	**$ 405,867**	**$ 889,798**	**$ 1,022,836**	**$ 611,191**	**$ -**	**$ -**	**$ 12,605,598**	**$ 15,535,290**

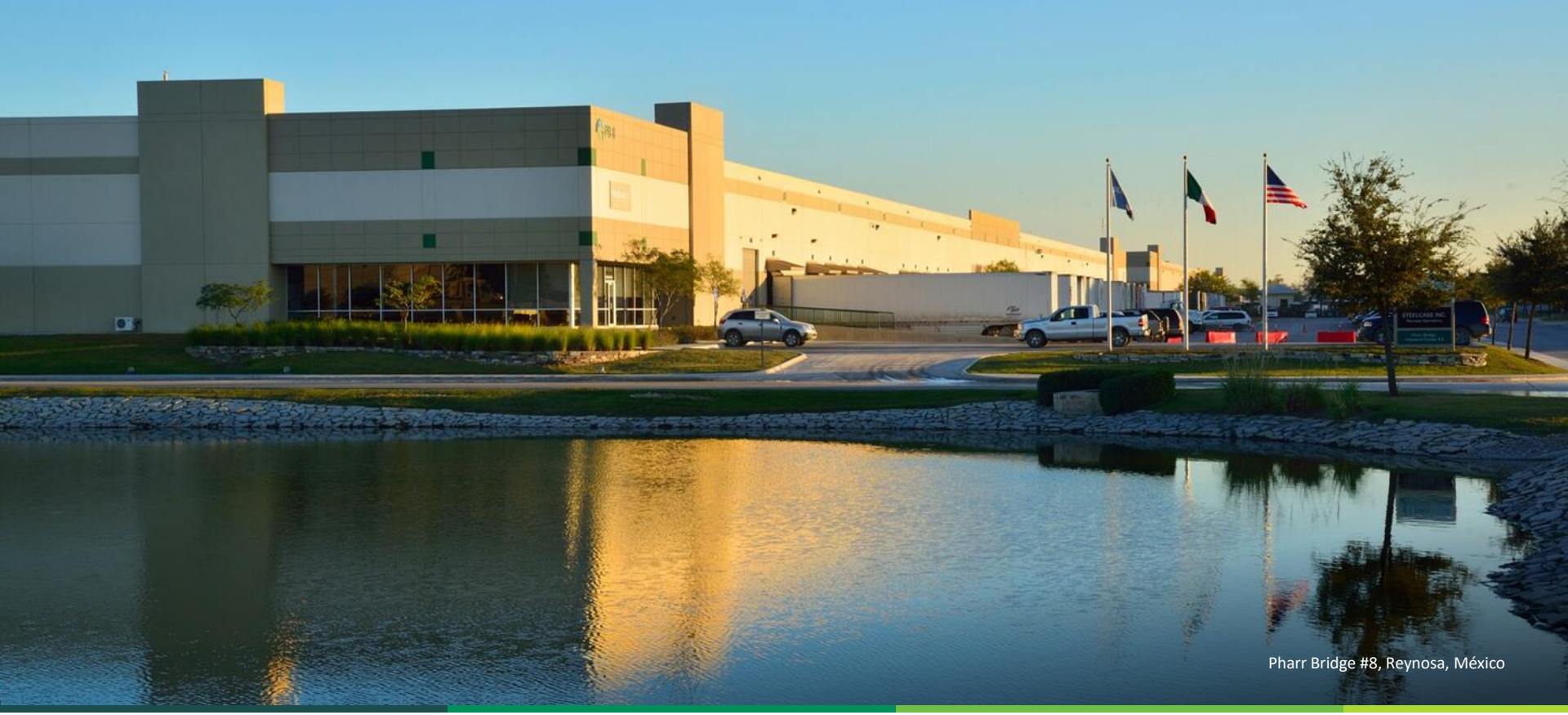
13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2024 y 2023.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de abril de 2024, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * * * * * * * *



Pharr Bridge #8, Reynosa, México

PRIMER TRIMESTRE 2024

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

FIBRA PROLOGIS®

Presentación de Dólares Estadounidenses

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:

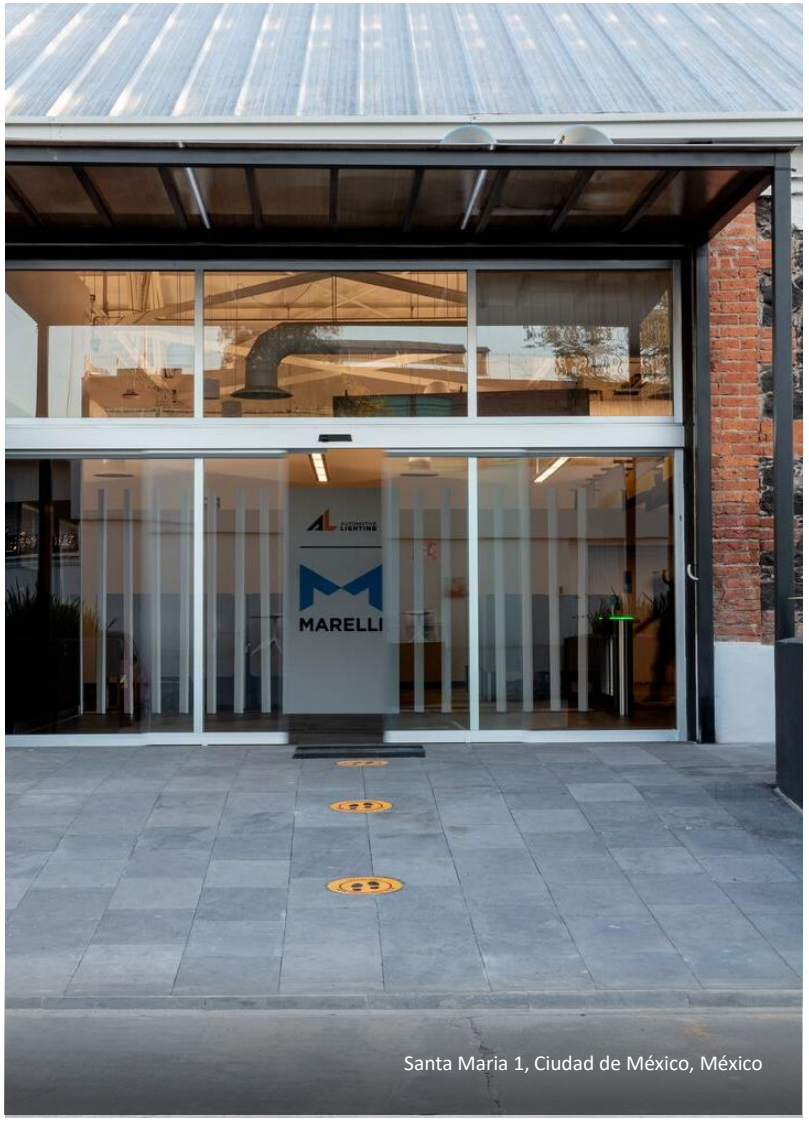
A. Operaciones en monedas diferentes a dólares estadounidenses (pesos mexicanos) están reconocidas a los tipos de cambio efectivos el día de la transacción.

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.



Santa Maria 1, Ciudad de México, México

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

3 Perfil Corporativo
5 Desempeño Financiero
6 Comisiones Corporativas
7 Desempeño Operativo
8 2024 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

Capitalización

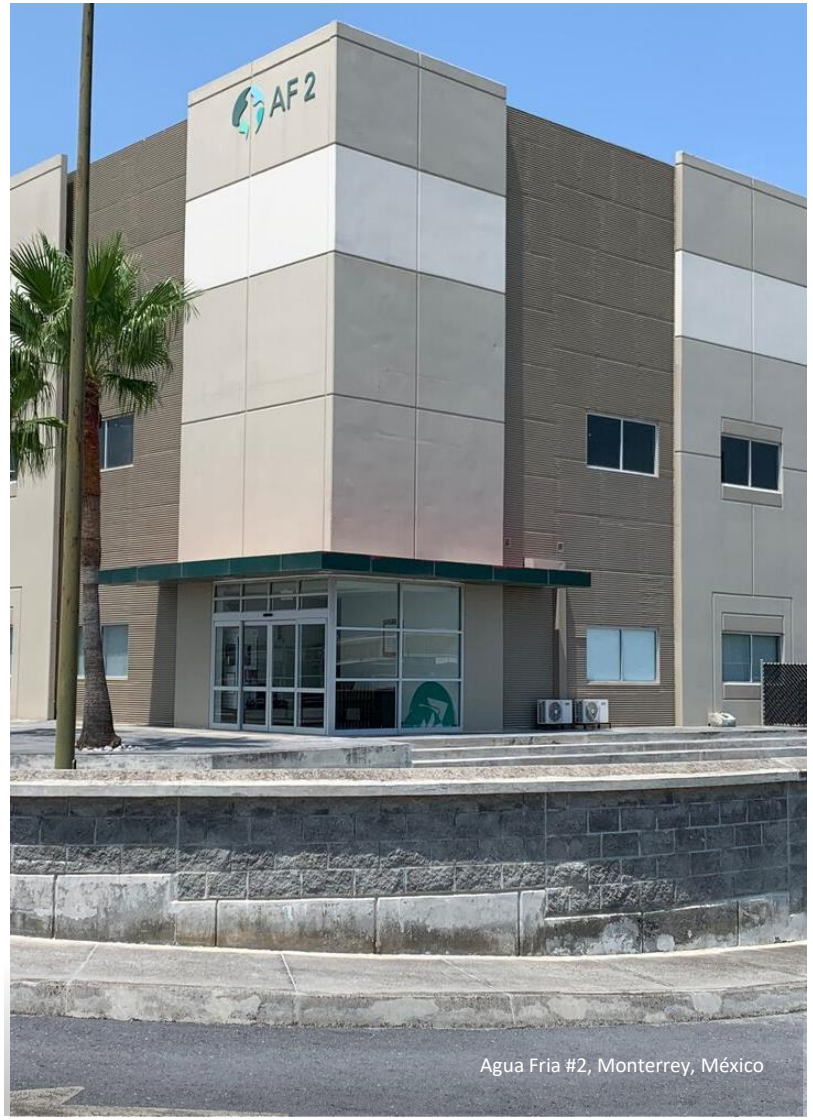
17 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

21 Notas y Definiciones [A]



Agua Fria #2, Monterrey, México

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

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Corporativo

Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Prologis era dueño de 236 (A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable ("ABR").

PRESENCIA EN MERCADOS

99.6% (B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

ABR	% Renta Neta Efectiva
46.9 MPC	100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
16.6 MPC	34.5%	99.5%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
30.3 MPC	65.5%	99.7%

A. Incluye dos propiedades VAA.
B. Únicamente portafolio operativo.

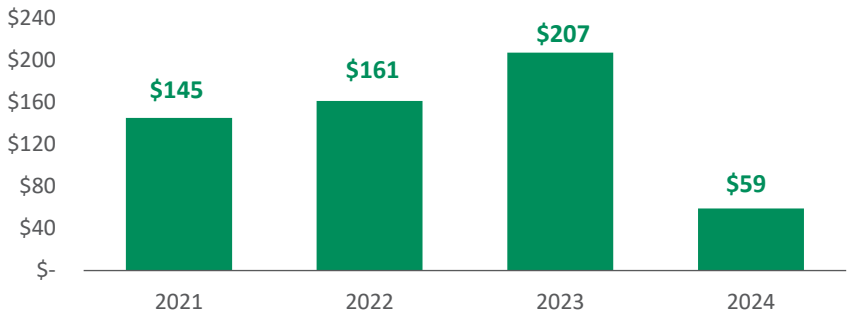
Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Corporativo

Perfil Corporativo

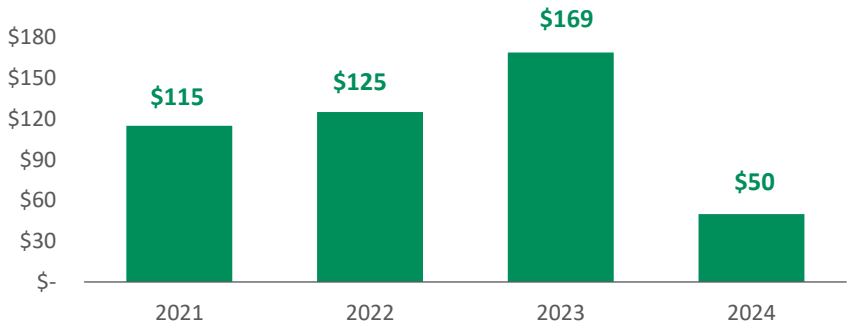
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US$)



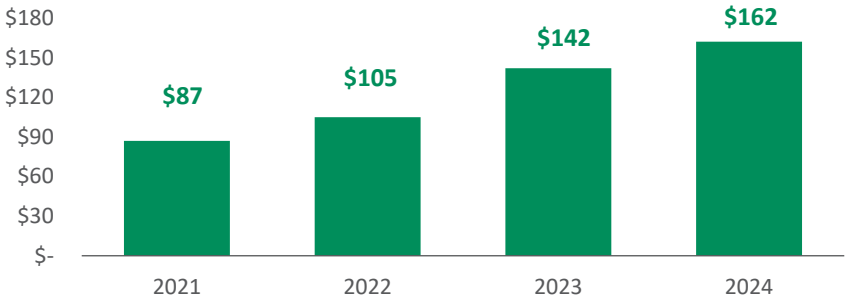
AFFO

(en millones de US$)



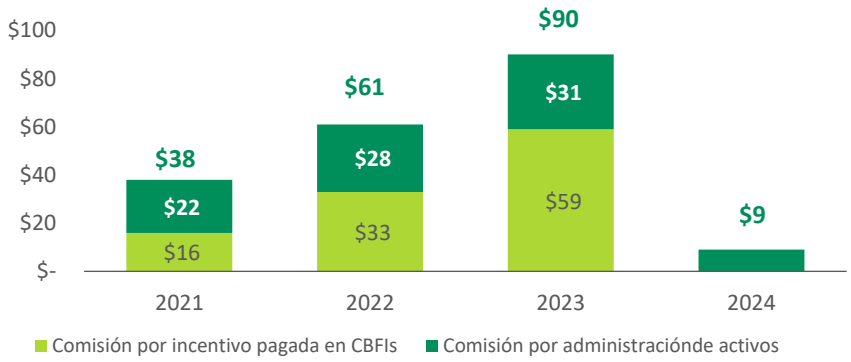
DISTRIBUCIONES

(en millones de US$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US$)



FIBRA PROLOGIS®

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Corporativo

Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFI

	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023		30 de junio de 2023		31 de marzo de 2023	
	Ps.	US$ [A]	Ps.	US$ [A]	Ps.	US$ [A]	Ps.	US$ [A]	Ps.	US$ [A]
Ingresos	1,512,243	88,507	1,463,753	83,121	1,365,918	81,004	1,355,572	75,256	1,421,097	75,246
Utilidad bruta	1,304,958	76,297	1,237,469	70,339	1,159,612	69,128	1,165,711	64,632	1,239,909	65,520
Utilidad neta	7,409,628	423,125	3,590,664	204,091	6,987,969	410,980	3,386,078	184,582	1,067,245	56,047
AMEFIBRA FFO [B]	1,017,163	59,414	952,547	54,132	939,024	56,310	883,206	48,799	927,490	48,623
FFO, modificado por FIBRA Prologis [B]	1,015,941	59,342	951,308	54,061	937,825	56,239	880,517	48,648	924,168	48,444
AFFO [B]	846,291	49,500	744,661	42,245	760,421	45,820	754,481	41,505	762,559	39,812
EBITDA ajustada	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245	1,105,755	66,122	1,072,683	59,408	1,111,205	58,530
Utilidad neta por CBFI	6.1383	0.3505	3.1136	0.1770	6.1356	0.3609	3.0949	0.1687	1.0444	0.0548
AMEFIBRA FFO [B] por CBFI	0.8426	0.0492	0.8260	0.0469	0.8245	0.0494	0.8073	0.0446	0.9076	0.0476
FFO, como lo define FIBRA [B] Prologis por CBFI	0.8416	0.0492	0.8249	0.0469	0.8234	0.0494	0.8048	0.0445	0.9044	0.0474

A. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.
B. Para obtener una definición completa de AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis y AFFO consulte la página 23 en la sección de Notas y Definiciones.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Corporativo

Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023		30 de junio de 2023		31 de marzo de 2023	
	Ps.	US$ [A]	Ps.	US$ [A]	Ps.	US$ [A]	Ps.	US$ [A]	Ps.	US$ [A]
Comisión por administración de activos	(157,161)	(9,245)	(154,288)	(8,753)	(133,809)	(7,853)	(130,225)	(7,329)	(132,669)	(7,195)
Comisiones por administración de propiedades	(41,397)	(2,452)	(41,292)	(2,373)	(39,256)	(2,269)	(36,351)	(2,097)	(39,076)	(2,137)
Comisiones por arrendamiento	(20,923)	(1,233)	(8,211)	(468)	(19,429)	(1,137)	(7,106)	(398)	(16,048)	(863)
Comisiones por desarrollo	(5,001)	(295)	(2,744)	(157)	(1,720)	(100)	(4,218)	(237)	(9,020)	(497)
Cuota por incentivos	-	-	-	-	-	-	(1,028,451)	(58,747)	-	-

TABLA DE COMISIÓN

	Tipo de Comisión	Cálculo		Frecuencia de Pago
Comisiones Operativas	Administración de Propiedades	3% x ingresos recaudados		Mensual
	Comisiones por Arrendamiento *Solo cuando no hay intermediarios*	*Nuevos contratos:* 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años *Renovaciones:* 50% del calendario del nuevo contrato [B]		1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación
	Comisiones por Construcción Comisiones por Desarrollo	4% x mejoras a la propiedad, del cliente y los costos de construcción		Al termino del proyecto
Comisiones Administrativas	Administración de Activos [C]	0.75% anual x hasta $5,000 millones del valor del activo valuado 0.60% anual x incremento por encima de $5,000 millones del valor del activo valuado.		Trimestral
	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%	Anual en el aniversario de la IPO [E]
		Cuota máxima	Sí	
		Comisión	10%	
		Moneda	100% en CBFI's [D]	
		Tasa de bloqueo	6 meses	

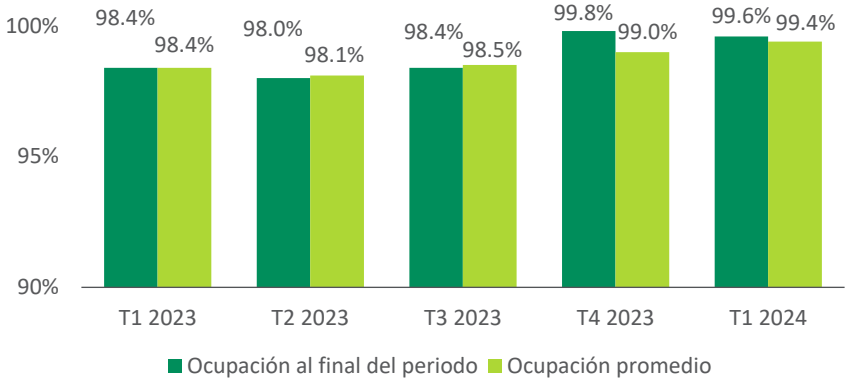
A. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.
B. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.
C. Entrada en vigor 1 de marzo de 2024, la anterior comisión de Administración de Activos era del 0.75% anual x valor del activo valuado.
D. Aprobado por los tenedores.
E. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

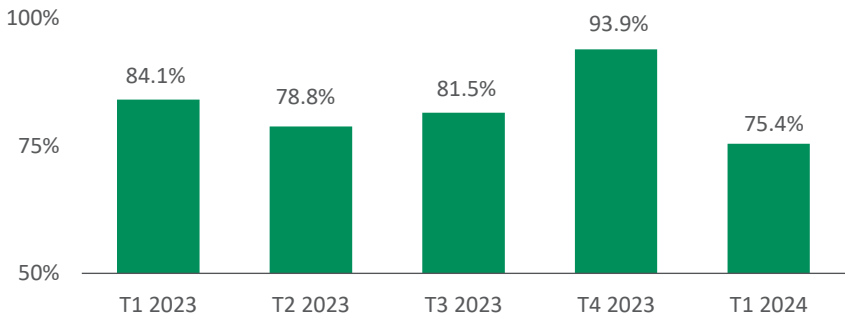
Resumen Corporativo

Desempeño Operativo

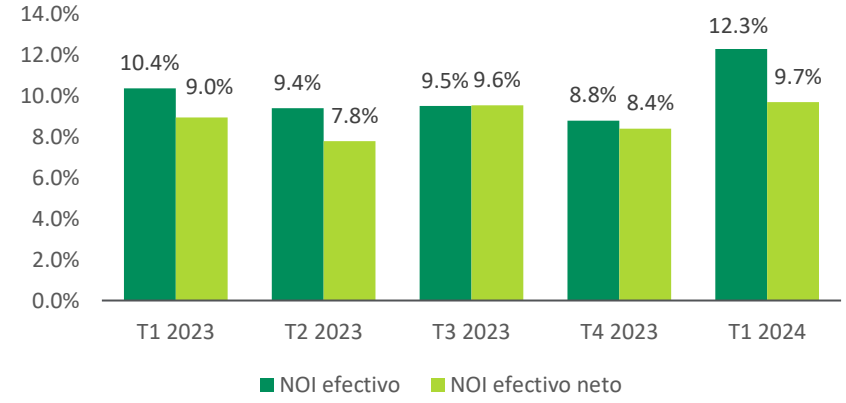
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



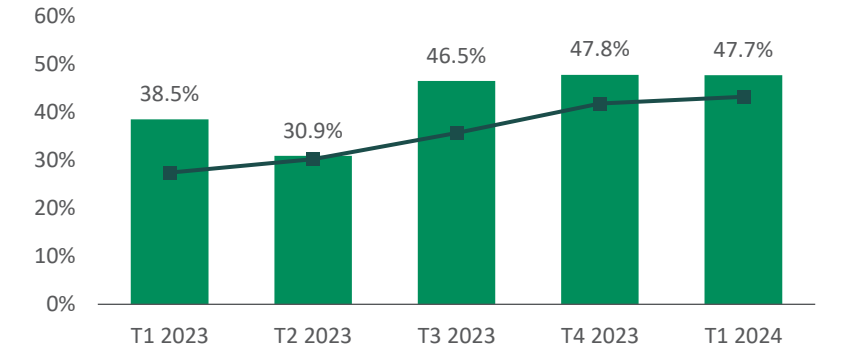
RETENCIÓN DE CLIENTES



CAMBIO EN NOI EN MISMAS PROPIEDADES SOBRE EL AÑO ANTERIOR [A]



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Total Trimestral	38.5%	30.9%	46.5%	47.8%	47.7%
Promedio Ponderado Últimos Cuatro Periodos	27.4%	30.2%	35.7%	41.8%	43.2%

A. El cambio en NOI en efectivo sobre mismas tiendas ha sido calculado con base en dólares estadounidenses reales.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Corporativo

2024 Guía

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

FX = Ps. $19.0 por US$1.00

Rendimiento Financiero		**Bajo**		**Alto**
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFI año completo (excluyendo cuota por incentivo) [A]	**$**	**0.1850**	**$**	**0.1950**
Operaciones				
Ocupación al final del año		97.5%		98.5%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		8.5%		10.5%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	$	200,000	$	400,000
Disposición de edificios	$	-	$	50,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración[B] (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	$	40,000	$	45,000
Distribución por CBFI del año completo 2024 (dólares estadounidenses)	$	0.1410	$	0.1410

A. La guía de FFO (modificado por FIBRA Prologis) 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.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

en miles	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
Activo:	**Ps.**	**US$**	**Ps.**	**US$**
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	12,411,180	744,167	3,322,815	196,692
Cuentas por cobrar	126,237	7,569	100,528	5,950
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	588,817	35,305	678,406	40,158
Pagos anticipados	93,203	5,588	4,586	270
Opciones de tipo de cambio	950	57	2,409	143
	13,220,387	**792,686**	**4,108,744**	**243,213**
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	88,674,208	5,316,837	83,406,806	4,937,213
Otras propiedades de inversión	61,342	3,678	58,658	3,472
Opciones de tipo de cambio	51,230	3,072	36,703	2,172
Otros activos	6,843	410	9,569	566
	88,793,623	**5,323,997**	**83,511,736**	**4,943,423**
Total activo	**102,014,010**	**6,116,683**	**87,620,480**	**5,186,636**
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	167,514	10,045	166,482	9,855
Rentas diferidas	15,834	949	49,451	2,927
Partes relacionadas	14,089	845	15,877	940
Porción circulante de la deuda	70,781	4,244	62,219	3,683
	268,218	**16,083**	**294,029**	**17,405**
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	15,279,814	916,165	15,473,071	915,918
Depósitos en garantía	393,992	23,623	378,360	22,397
	15,673,806	**939,788**	**15,851,431**	**938,315**
Total pasivo	**15,942,024**	**955,871**	**16,145,460**	**955,720**
Capital:				
Capital contribuido	50,228,615	2,941,487	38,885,136	2,272,028
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	35,843,371	2,219,325	32,589,884	1,958,888
Total de capital contable	**86,071,986**	**5,160,812**	**71,475,020**	**4,230,916**
Total de pasivo y capital contable	**102,014,010**	**6,116,683**	**87,620,480**	**5,186,636**

en miles de US$	31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023	
	IFRS	**Costo Histórico**	**IFRS**	**Costo Histórico**
Propiedades de inversión	5,320,515	3,310,824	4,940,685	3,296,964

FIBRA PROLOGIS®

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 Ps.	2024 US$	2023 Ps.	2023 US$
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	1,331,711	77,911	1,255,500	66,502
Recuperación de gastos por arrendamiento	141,327	8,318	141,864	7,538
Otros ingresos por arrendamiento	39,205	2,278	23,733	1,206
	1,512,243	**88,507**	**1,421,097**	**75,246**
Gastos de operación:				
Gastos de operación y mantenimiento	(94,830)	(5,585)	(93,421)	(4,995)
Servicios públicos	(24,135)	(1,418)	(9,810)	(523)
Comisiones por administración de propiedades	(41,397)	(2,452)	(39,076)	(2,137)
Impuesto predial	(32,688)	(1,915)	(30,009)	(1,588)
Gastos de operación no recuperables	(14,235)	(840)	(8,872)	(483)
	(207,285)	**(12,210)**	**(181,188)**	**(9,726)**
Utilidad bruta	**1,304,958**	**76,297**	**1,239,909**	**65,520**
Otros ingresos (gastos):				
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	6,395,244	363,889	122,047	6,530
Comisión por administración de activos	(157,161)	(9,245)	(132,669)	(7,195)
Honorarios profesionales	(20,822)	(1,226)	(18,739)	(1,044)
Ingresos por intereses	73,502	4,359	34,160	1,875
Gastos por interés	(160,450)	(9,417)	(174,589)	(9,407)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,777	222	4,116	222
Amortización del costo financiero diferido	(4,999)	(294)	(7,438)	(401)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,084)	(303)	(9,126)	(500)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(12,517)	(751)	(29,708)	(1,642)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,938)	(416)	(5,174)	(286)
Utilidad neta cambiaria no realizada	10,960	645	50,738	2,715
Pérdida neta cambiaria realizada	(2,159)	(121)	(3,564)	(191)
Otros gastos generales y administrativos	(8,683)	(514)	(2,718)	(149)
	6,104,670	**346,828**	**(172,664)**	**(9,473)**
Utilidad neta	**7,409,628**	**423,125**	**1,067,245**	**56,047**
Otra utilidad integral:				
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(1,362,275)	(571,123)	(3,919,031)	(1,605)
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:				
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	202	12	219	12
	(1,362,073)	**(571,111)**	**(3,918,812)**	**(1,593)**
Utilidad integral del periodo	**6,047,555**	**(147,986)**	**(2,851,567)**	**54,454**
Utilidad por CBFI (A)	**6.1383**	**0.3505**	**1.0444**	**0.0548**

A. Ver cálculo de utilidad por CBFI en Notas y Definiciones.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Información Financiera

Resultados Integrales al AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA [A]

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 Ps.	2024 US$	2023 Ps.	2023 US$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO				
Ingresos	1,512,243	88,507	1,421,097	75,246
Gastos de operación	(207,285)	(12,210)	(181,188)	(9,726)
Utilidad bruta	**1,304,958**	**76,297**	**1,239,909**	**65,520**
Otros ingresos (gastos) netos	6,104,670	346,828	(172,664)	(9,473)
Utilidad neta	**7,409,628**	**423,125**	**1,067,245**	**56,047**
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(6,395,244)	(363,889)	(122,047)	(6,530)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,517	751	29,708	1,642
Utilidad neta cambiaria no realizada	(10,960)	(645)	(50,738)	(2,715)
Amortización de costos financieros diferidos	4,999	294	7,438	401
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
AMEFIBRA FFO	**1,017,163**	**59,414**	**927,490**	**48,623**
Amortización de costos financieros diferidos	(4,999)	(294)	(7,438)	(401)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,777	222	4,116	222
FFO, modificado por FIBRA Prologis	**1,015,941**	**59,342**	**924,168**	**48,444**
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")				
Ajuste por rentas lineales	757	178	(15,801)	(859)
Mejoras a las propiedades	(82,792)	(4,871)	(89,847)	(4,800)
Mejoras de los inquilinos	(19,680)	(1,159)	(25,819)	(1,377)
Comisiones por arrendamiento	(69,157)	(4,062)	(33,464)	(1,775)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
Amortización de costos financieros diferidos	4,999	294	7,438	401
AFFO	**846,291**	**49,500**	**762,559**	**39,812**

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 Ps.	2024 US$	2023 Ps.	2023 US$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada				
Utilidad neta	**7,409,628**	**423,125**	**1,067,245**	**56,047**
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(6,395,244)	(363,889)	(122,047)	(6,530)
Ingresos por intereses	(73,502)	(4,359)	(34,160)	(1,875)
Gastos por interés	160,450	9,417	174,589	9,407
Amortización de costos financieros diferidos	4,999	294	7,438	401
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,777)	(222)	(4,116)	(222)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	5,084	303	9,126	500
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,517	751	29,708	1,642
Utilidad neta cambiaria no realizada	(10,960)	(645)	(50,738)	(2,715)
EBITDA ajustada	**1,109,195**	**64,775**	**1,077,045**	**56,655**

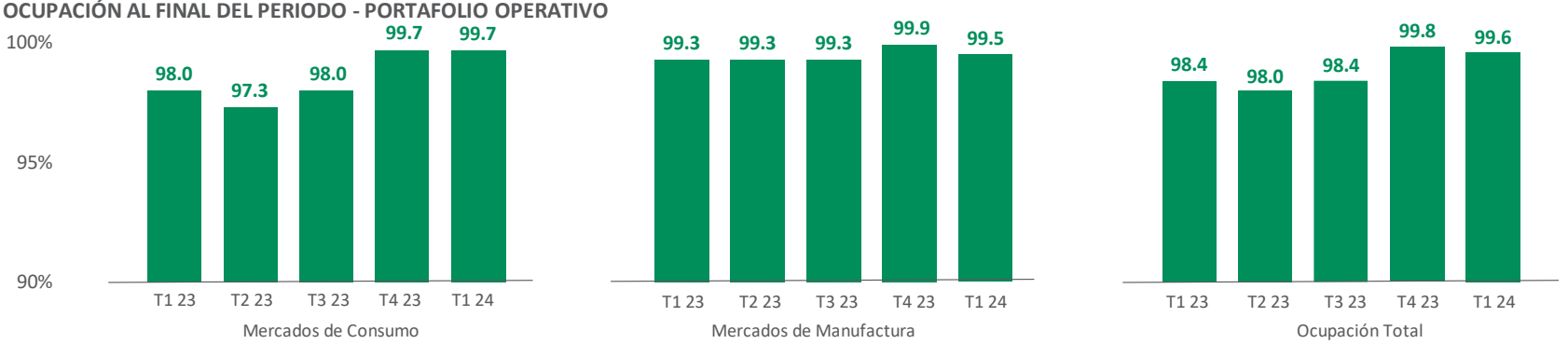
A. Para obtener una definición completa de AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis y AFFO consulte la página 23 en la sección de Notas y Definiciones.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Operativo

Indicadores Operativos

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	1,116	1,254	1,242	1,346	1,130
Nuevos contratos	236	112	690	440	52
Total de pies cuadrados de contratos empezados	**1,352**	**1,366**	**1,932**	**1,786**	**1,182**
Duración promedio de contratos empezados (meses)	68	50	63	56	76
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,907	6,213	6,666	6,436	6,266
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	19.9%	14.3%	15.3%	14.6%	14.2%
Cambio en renta - efectivo	**14.2%**	**15.7%**	**24.8%**	**25.9%**	**28.5%**
Cambio en renta neta efectiva	**38.5%**	**30.9%**	**46.5%**	**47.8%**	**47.7%**

FIBRA - Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000´s)	Mercado ANR PC (000´s)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Guadalajara	-	-	5,865	0.0%	0.0%
Juárez	5	370	4,790	7.7%	55.4%
Ciudad de México	-	-	17,071	0.0%	0.0%
Monterrey	2	363	7,315	5.0%	41.7%
Reynosa	3	360	5,178	7.0%	39.9%
Tijuana	2	88	6,590	1.3%	77.0%
Total	**12**	**1,181**	**46,809**	**2.5%**	**47.7%**

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Operativo

Indicadores Operativos

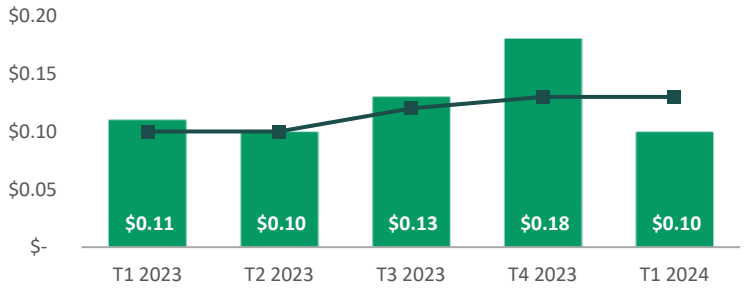
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T1 2023		T2 2023		T3 2023		T4 2023		T1 2024	
	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$	Ps.	US$
Mejoras a las propiedades	89,847	4,800	75,417	4,271	95,472	5,603	144,605	8,263	82,442	4,850
Mejoras de los inquilinos	25,819	1,377	21,011	1,186	24,086	1,409	29,872	1,693	19,680	1,159
Comisiones por arrendamiento	33,464	1,775	26,492	1,475	36,646	2,148	21,660	1,237	69,157	4,062
Total de costos de rotación	59,283	3,152	47,503	2,661	60,732	3,557	51,532	2,930	88,837	5,221
Total de gastos de capital	**149,130**	**7,952**	**122,920**	**6,932**	**156,204**	**9,160**	**196,137**	**11,193**	**171,279**	**10,071**
Últimos cuatro periodos - % de NOI		14.2%		13.1%		12.8%		13.1%		13.3%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

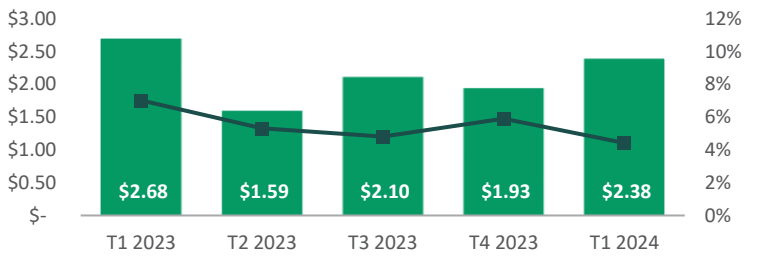
	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Pies cuadrados del portafolio	41,282	41,282	41,266	41,244	43,681
Ocupación promedio	98.4%	98.0%	98.4%	99.8%	99.6%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	10.4%	9.4%	9.5%	8.8%	12.3%
NOI - neto efectivo	9.0%	7.8%	9.6%	8.4%	9.7%
Cambio en ocupación promedio	0.8%	0.2%	(0.1%)	0.9%	1.2%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
Total Trimestral	$ 0.11	$ 0.10	$ 0.13	$ 0.18	$ 0.10
Promedio Último Cuatro Periodos	$ 0.10	$ 0.10	$ 0.12	$ 0.13	$ 0.13

COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



	T1 2023	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024
USD Por Pie Cuadrado ($)	$ 2.68	$ 1.59	$ 2.10	$ 1.93	$ 2.38
Como % Del Valor De Contrato	7.0%	5.3%	4.8%	5.9%	4.4%

A. El monto en dólares estadounidenses se convirtió a pesos en la fecha de la transacción con en el tipo de cambio en ese momento. Los costos de facturación incurridos no necesariamente coinciden con los arrendamientos que se iniciaron durante el trimestre.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Operativo

Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %	NOI del Primer Trimestre Ps.	NOI del Primer Trimestre US$	Renta Neta Efectiva Anualizado Ps.	Anualizado US$	% del Total	Por Pie Cuadrado Ps.	Por Pie Cuadrado US$	Valor de Propiedades de Inversión Total Ps.	Total US$	% del Total
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	68	17,070	36.4	99.5	99.5	538,418	31,479	1,939,234	116,275	38.6	114	6.84	38,633,287	2,316,422	43.5
Guadalajara	26	5,865	12.5	100.0	100.0	142,697	8,344	590,401	35,400	11.8	101	6.07	8,442,287	506,193	9.5
Monterrey	31	7,315	15.6	100.0	100.0	185,259	10,832	754,896	45,263	15.1	103	6.19	11,768,831	705,650	13.3
Total mercados de consumo	**125**	**30,250**	**64.5**	**99.7**	**99.7**	**866,374**	**50,655**	**3,284,531**	**196,938**	**65.5**	**109**	**6.54**	**58,844,405**	**3,528,265**	**66.3**
Mercados de Manufactura															
Reynosa	30	5,178	11.0	99.8	99.8	134,572	7,868	536,281	32,155	10.7	104	6.22	7,568,476	453,800	8.5
Tijuana	48	6,590	14.1	98.9	98.9	170,350	9,960	666,720	39,976	13.3	109	6.55	13,230,657	793,300	14.9
Ciudad Juárez	31	4,790	10.2	100.0	100.0	125,945	7,364	525,307	31,497	10.5	110	6.58	8,384,865	502,750	9.4
Total mercados de manufactura	**109**	**16,558**	**35.3**	**99.5**	**99.5**	**430,867**	**25,192**	**1,728,308**	**103,628**	**34.5**	**108**	**6.45**	**29,183,998**	**1,749,850**	**32.8**
Total portafolio operativo	**234**	**46,808**	**99.8**	**99.6**	**99.6**	**1,297,241**	**75,847**	**5,012,839**	**300,566**	**100**	**109**	**6.51**	**88,028,403**	**5,278,115**	**99.1**
VAA Ciudad de México	2	92	0.2	0.0	0.0								142,597	8,550	0.2
Total propiedades operativas	**236**	**46,900**	**100.0**	**99.5**	**99.5**	**1,297,241**	**75,847**	**5,012,839**	**300,566**	**100**	**109**	**6.51**	**88,171,000**	**5,286,665**	**99.3**
Patio intermodal [A]						7,731	452						313,546	18,800	0.4
Tierra [B]													70,381	4,220	0.1
Otras propiedades de inversión [B]													61,342	3,678	0.1
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo [C]													96,732	5,800	0.1
Centro de Distribución [D]						(14)	(2)						22,549	1,352	0.0
Total de propiedades de inversión [E]		**46,900**	**100.0**			**1,304,958**	**76,297**						**88,735,550**	**5,320,515**	**100.0**

Métricas de valuación de terceros:

Estadisticas FIBRA Prologis	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 9.25%	7.11%
Tasas de Descuento (%)	8.25% - 11.25%	9.19%
Tasas de Reversión (%)	6.75% - 9.75%	7.61%
Rentas de Mercado (US $/ Pie Cuadrado/ Año)	$5.50 - $12.50	$8.55

Para más detalle, consulte la sección de Notas y Definiciones de la Metodología de Valuación

A. 100% ocupado al 31 de marzo de 2024.
B. Propiedad de oficina de 23,023 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México.
C. 100% vacante al 31 de marzo de 2024.
D. 100% ocupado al 31 de marzo de 2024.
E. FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área desarrollable estimada de 400,616 pies cuadrados al 31 de marzo de 2024.

FIBRA PROLOGIS®

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Resumen Operativo

Información de Clientes

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

		% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1	Amazon	3.8%	1,776
2	MELI PARTICIPACIONES SL	2.7%	1,075
3	AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT	2.6%	1,064
4	Onex Corporation	2.3%	956
5	Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.2%	937
6	Dsv Panalpina A/S	2.1%	959
7	El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.1%	894
8	International Business Machines Corporation	2.0%	1,200
9	Impulso al Crecimiento, S.A. de C.V.	2.0%	833
10	Deutsche Post AG (DHL)	1.9%	827
10 Clientes Principales		**23.7%**	**10,521**

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

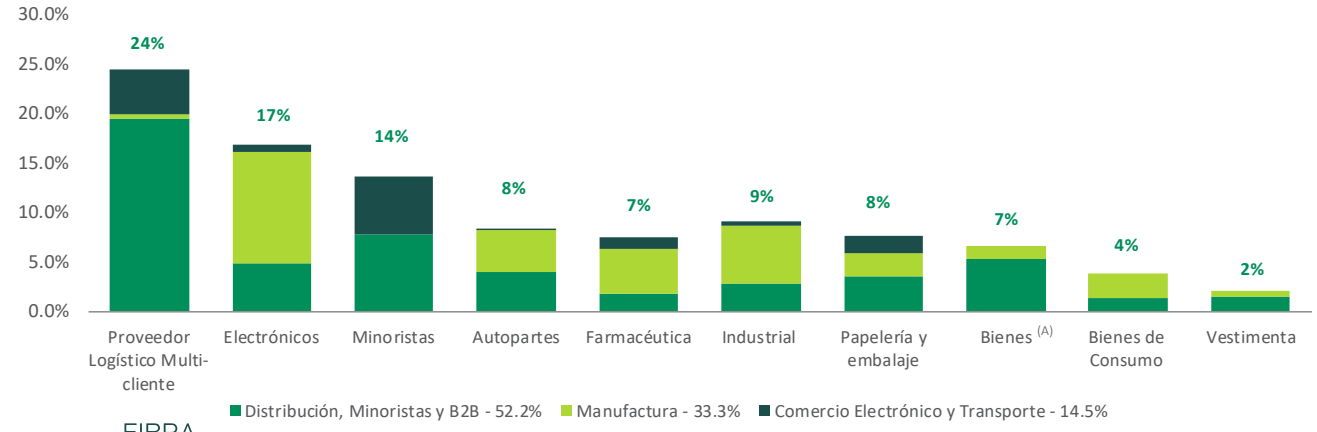
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Total Ps.	Total US$	% del Total	Renta Neta Efectiva Por Pie Cuadrado Ps.	Renta Neta Efectiva Por Pie Cuadrado US$	Renta Neta Efectiva % por Moneda %Ps.	Renta Neta Efectiva % por Moneda %US$
2024	3,567	368,617	22,102	7.0%	103	6.20	45%	55%
2025	9,578	955,032	57,263	19.0%	100	5.98	44%	56%
2026	6,842	716,587	42,966	14.0%	105	6.28	35%	65%
2027	3,076	320,651	19,226	6.0%	104	6.25	15%	85%
2028	7,259	833,867	49,998	17.0%	115	6.89	23%	77%
En adelante	15,879	1,818,085	109,011	37.0%	114	6.87	30%	70%
	46,201	**5,012,839**	**300,566**	**100%**	**109**	**6.51**	**33%**	**67%**

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	97,913	32.6	14,855	32.2
Contratos denominados en US$	202,653	67.4	31,345	67.8
Total	**300,566**	**100**	**46,200**	**100**

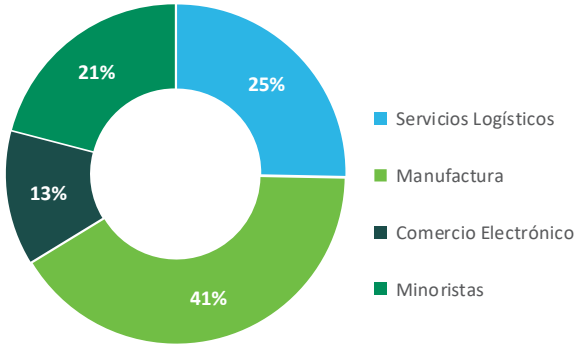
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



A. Incluye alimentos, bebidas y bienes de consumo.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Uso de Capital

Adquisiciones

Pies cuadrados y moneda en miles	T1 2024		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta [A]	
		Ps.	US$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México	50	102,168	5,946
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Mercados de Consumo	**50**	**102,168**	**5,946**
Mercados de Manufactura			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	**-**	**-**	**-**
Total Adquisición de Edificios	**50**	**102,168**	**5,946**
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		**7.9%**	

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

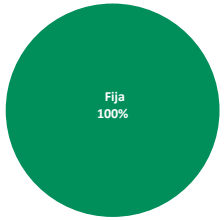
Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Capitalización

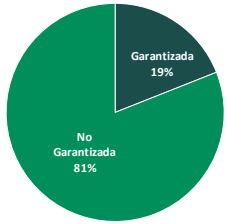
Deuda e Indicadores de Apalancamiento

moneda en millones Vencimiento	No garantizada Línea de Crédito Ps.	 US$	 Crédito Senior Ps.	 US$	 Préstamo a Largo Plazo Ps.	 US$	Garantizada Deuda Hipotecaria Ps.	 US$	 Total Ps.	 US$	Prom. Ponderado de Tasa de Interés [A]	Prom. Ponderado de Tasa de Interés
2024	-	-	-	-	-	-	56	3	56	3	5.4%	4.9%
2025	-	-	-	-	-	-	77	5	77	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	2,714	163	2,714	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
2028	-	-	2,084	125	-	-	-	-	2,084	125	4.1%	4.2%
2029	-	-	1,668	100	-	-	-	-	1,668	100	3.2%	3.3%
En adelante	-	-	8,673	520	-	-	-	-	8,673	520	3.9%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	**-**	**-**	**12,425**	**745**	**-**	**-**	**2,847**	**171**	**15,272**	**916**		
Prima	-	-	41	2	-	-	-	-	41	2		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	37	2	-	-	-	-	37	2		
Deuda Total	**-**	**-**	**12,503**	**749**	**-**	**-**	**2,847**	**171**	**15,350**	**920**	**4.0%**	**4.0%**
Promedio ponderado de tasa de interés [A]	-		3.8%		-		4.9%		4.0%			
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva [B]	-		3.9%		-		4.5%		4.0%			
Promedio ponderado de años de vencimiento	2.0		7.2		-		2.2		6.3			

DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA

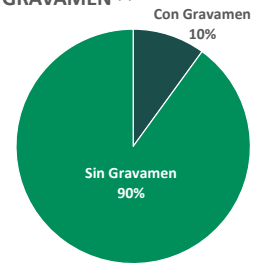


moneda en millones Liquidez	Ps.	US$
Contrato de crédito revolvente [C]	8,339	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	8,339	500
Efectivo no restringido	12,411	744
Liquidez total	**20,750**	**1,244**

Métricas de Deuda del Bono [F]	1T24	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	**17.2%**	**<60%**
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	**3.2%**	**<40%**
Proporción de cobertura de cargos fijo	**6.9x**	**>1.5x**
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	**15.0%**	**<50%**

Métricas de Deuda [D]	2024 Primer Trimestre	2023 Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	**2.6%**	**13.8%**
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	**4.1%**	**20.6%**
Razón de cobertura de cargos fijos	**6.9x**	**6.9x**
Índice de deuda al EBITDA ajustado	**0.5x**	**2.6x**
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	**0.7x**	**2.8x**

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 marzo de 2024.
F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

FIBRA PROLOGIS®

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Patrocinador

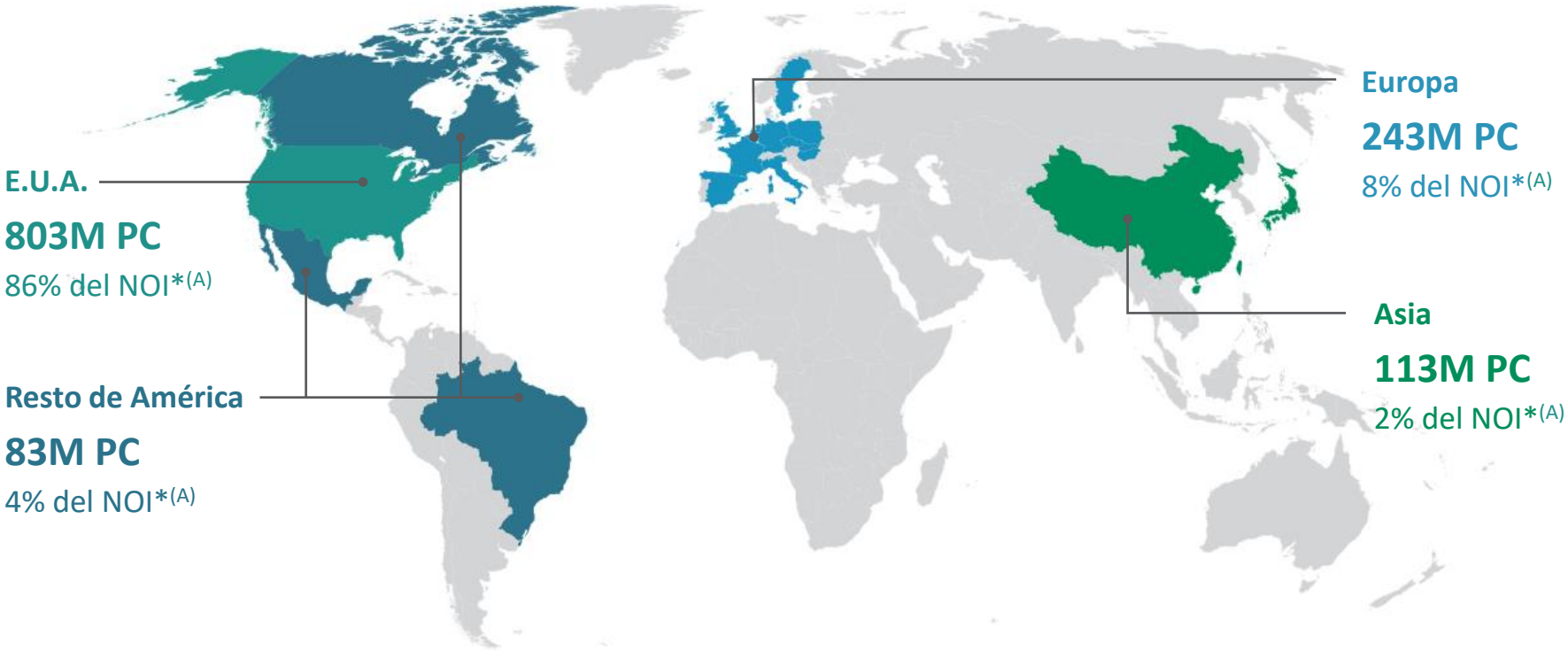
Plataforma Mundial

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 marzo de 2024, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.2 mil millones de pies cuadrados (115 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,600 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

5,618
Propiedades

1.2MM
Pies Cuadrados

$38.5B
Desarrollo de tierra (TEI)(B)



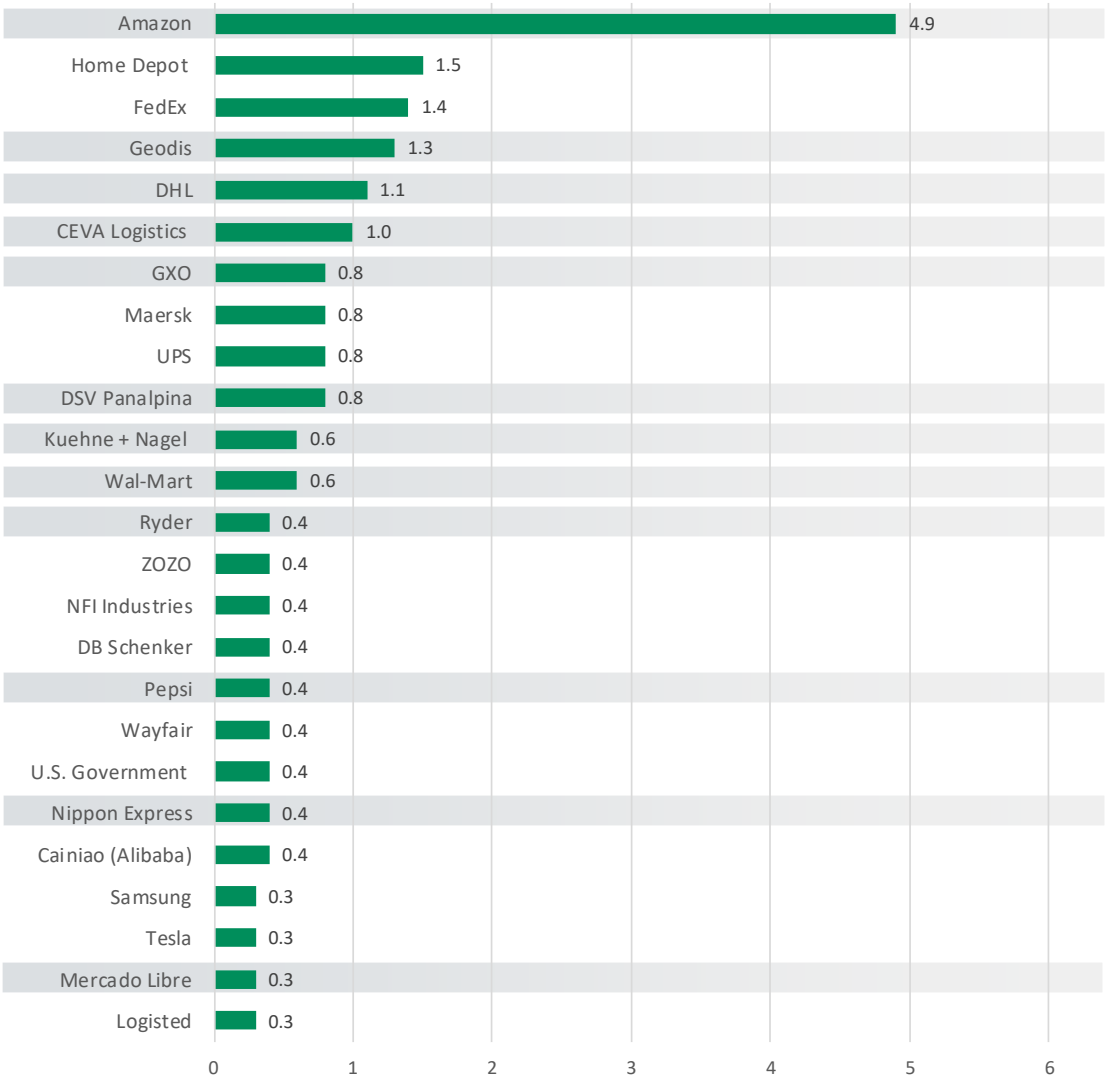
* Es una medida financiera que no pertenece a IFRS. Consulte nuestras Notas y definiciones para obtener una explicación más detallada.
A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa.
B. Total inversión esperada por sus siglas en inglés (Total Expected Investment).

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis [A]

(% Renta Neta Efectiva)



A. Información al 31 de marzo de 2024. Las áreas sombreadas representan los clientes que también son clientes de FIBRA Prologis.

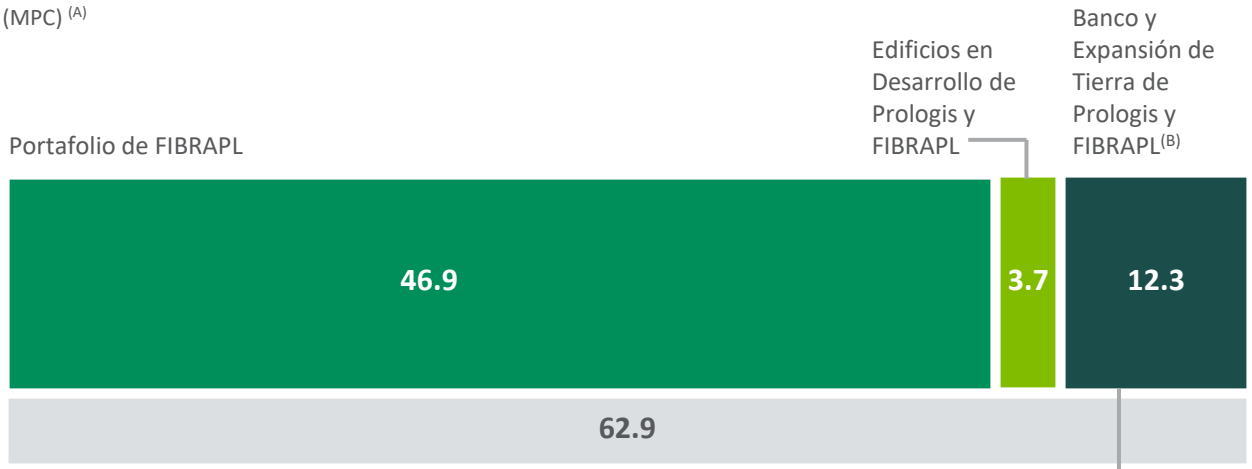
Copyright © 2024 FIBRA Prologis

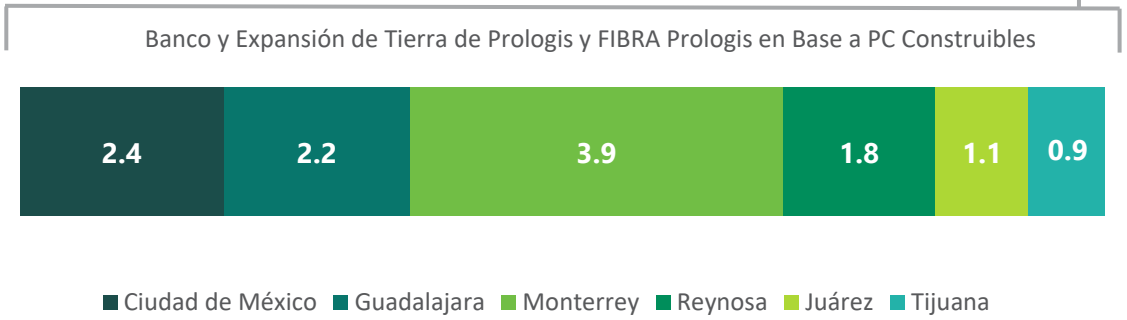
Patrocinador

Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) [A]





- Crecimiento potencial de 34% 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

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	1.3	25.0%
Monterrey	0.9	53.5%
Ciudad Juárez	0.5	43.1%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	0.6	66.2%
Total	**3.7**	**48.9%**

A. Millones de pies cuadrados. Información al 31 de marzo de 2024.
B. Basado en pies cuadrados construibles.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Tres Rios Building #5, Mexico City, Mexico

Notas y Definiciones

FIBRA PROLOGIS®

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

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 auditoria 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.

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 nusuales 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 lmitado 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 al 31 de marzo de 2024 Ps.	al 31 de marzo de 2024 US$	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 Ps.	al 31 de marzo de 2023 US$
Utilidades				
Utilidad neta	7,409,628	423,125	1,067,245	56,047
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
Utilidad integral por CBFI - Básico y diluido	**6.1383**	**0.3505**	**1.0444**	**0.0548**
FFO				
AMEFIBRA FFO	1,017,163	59,414	927,490	48,623
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
AMEFIBRA FFO por CBFI - Básico y diluido	**0.8426**	**0.0492**	**0.9076**	**0.0476**
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,015,941	59,342	924,168	48,444
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,207,114	1,207,114	1,021,869	1,021,869
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFI	**0.8416**	**0.0492**	**0.9044**	**0.0474**

Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo son activos generadores de ingresos adquiridos con la intención de reutilizarlos para un mayor y mejor uso como propiedades industriales. Estos activos pueden incluirse en nuestra Portafolio Operativo, Propiedades de Valor Adicional u Otras Inversiones Inmobiliarias.

Convenio de la Deuda se calcula de acuerdo con los respectivos acuerdos de deuda y pueden ser diferentes a otros covennios 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	al 31 de marzo de 2024 US$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	915,709	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,316,615	
Proporción de apalancamiento	**17.2%**	**<60%**
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	170,709	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,316,615	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	**3.2%**	**<40%**
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	259,100	
Gastos por interés anualizado	37,668	
Proporción de cobertura de cargos fijo	**6.9x**	**>1.5x**
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	915,709	
Total Activos[(1)]	6,112,783	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	**15.0%**	**<50%**

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Notas y Definiciones (continuación)

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:

	Por los tres meses terminados			
en miles	al 31 de marzo de 2024		al 31 de diciembre de 2023	
	Ps.	US$	Ps.	US$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	15,272,194	915,709	15,487,859	916,794
Menos: efectivo	(12,411,180)	(744,167)	(3,322,815)	(196,692)
Menos: IVA por recuperar	(580,787)	(34,379)	(668,902)	(39,595)
Deuda total, neta de ajustes	**2,280,227**	**137,163**	**11,496,142**	**680,507**
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	88,735,550	5,320,515	83,465,464	4,940,685
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	**2.6%**	**2.6%**	**13.8%**	**13.8%**
Deuda total, neta de ajustes	**2,280,227**	**137,163**	**11,496,142**	**680,507**
Propiedades de inversión con base al costo histórico	50,120,793	3,310,824	50,246,341	3,296,964
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	**4.5%**	**4.1%**	**22.9%**	**20.6%**
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245
Gastos por interés	160,450	9,417	166,306	9,481
Índice de cobertura de cargos fijos	**6.9x**	**6.9x**	**6.9x**	**6.9.0x**
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	2,280,227	137,163	11,496,142	680,507
EBITDA ajustado anualizado	4,436,780	259,100	4,589,288	260,980
Índice de deuda al EBITDA ajustado	**0.5x**	**0.5x**	**2.5x**	**2.6x**
Deuda neta al EBITDA ajustada				
Deuda total - a valor nominal	15,272,194	915,709	15,487,859	916,794
Menos: efectivo	(12,411,180)	(744,167)	(3,322,815)	(196,692)
EBITDA ajustado anualizado	4,436,780	259,100	4,589,288	260,980
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	**0.6x**	**0.7x**	**2.7x**	**2.8x**

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).

Nuestras medidas FFO

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.

AMEFIBRA FFO

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:

i. 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 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.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Notas y Definiciones (continuación)

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 reconciliado 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 liquides. 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 acordad, 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 rembolso 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.

Mercados no-estratégicos: Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Querétaro y Silao.

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas. Los activos destinados para venta no se incluyen dentro del portafolio.

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Notas y Definiciones (continuación)

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 2023, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2022, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2022 y 2023. 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:

en miles de dólares estadounidenses	2024	2023	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	88,507	75,246	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(6,589)	(1,097)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	690	(914)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	**82,607**	**73,235**	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(12,210)	(9,726)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	1,299	330	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	**(10,911)**	**(9,396)**	
NOI			
Según estados de utilidad integral	76,297	65,520	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(5,290)	(766)	
Ajuste por nivelación de rentas	690	(914)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	**71,696**	**63,839**	**12.3%**
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(690)	914	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	**71,007**	**64,754**	**9.7%**

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.

NOI estabilizado es igual a los doce meses estimados de ingresos brutos potenciales por renta (renta base, incluidas las rentas por encima o por debajo del mercado más los reembolsos de gastos de operación) multiplicados por 95% para ajustar los ingresos a un factor de vacantes estabilizado del 5%, menos los gastos de operación estimados.

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:

	31 marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		Incremento (disminución)		
en miles	**Ps.**	**US$**	**Ps.**	**US$**	**Ps.**	**US$**	**%**
Cuentas por cobrar a inquilinos	133,291	7,992	104,393	6,179	28,898	1,813	22%
Reserva para cuentas incobrables	(7,054)	(423)	(3,865)	(229)	(3,189)	(194)	45%
Total	**126,237**	**7,569**	**100,528**	**5,950**	**25,709**	**1,619**	**20%**
% de reserva	**5%**	**5%**	**4%**	**4%**			

Copyright © 2024 FIBRA Prologis

Notas y Definiciones (continuación)

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 estabilice 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 Descontado

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 substitución, 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.

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

Copyright © 2024 FIBRA Prologis