



Segundo Trimestre 2024

FIBRA Prologis Resultados Financieros

Los Altos #5, Guadalajara, México

Tabla de Contenido



Apodaca Building 3, Monterrey, México

Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2024

CIUDAD DE MÉXICO (17 de julio de 2024) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2024.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 58.1 por ciento.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 98.4 y 98.6 por ciento, respectivamente.
- Retención de clientes fue de 65.8 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 11.9 por ciento.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps 0.7770 (US\$0.0470) comparados con Ps. 3.0949 (US\$0.1687) para el mismo periodo en 2023.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps 0.8112 (US\$0.0485) para el trimestre comparado con Ps. 0.8048 (US\$0.0445) para el mismo periodo en 2023.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“Hoy anunciamos otro trimestre sólido, con un nuevo récord en la renta neta efectiva en renovaciones. Nuestros resultados operativos, respaldados por un sólido balance, reflejan las condiciones actuales del mercado, que esperamos que sigan siendo favorables durante el resto del año”, dijo Héctor Ibarzabal, director general, FIBRA Prologis.

Portafolio Operativo	2T24	2T23	Notas
Ocupación al final del periodo	98.4%	98.0%	<i>Ocupación por encima del 99% en cuatro de nuestros mercados.</i>
Ocupación promedio	98.6%	98.1%	
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.3 MPC	1.4 MPC	<i>La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Monterrey y Tijuana.</i>
Retención de Clientes	65.8%	78.8%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	58.1%	30.9%	<i>Liderado por Tijuana, Juárez y Ciudad de México.</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	11.9%	9.4%	<i>Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.</i>
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	11.2%	7.8%	<i>Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.</i>

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de junio de 2024, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 2.6 por ciento y la liquidez era de Ps.22,888 millones (US\$1,245 millones), que incluían Ps. 9,189 millones (US\$500 millones), de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 13,699 millones (US\$745 millones) de efectivo disponible no restringido.

INFORMACIÓN SOBRE LA TRANSMISIÓN POR INTERNET (WEBCAST) Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Prologis sostendrá una conferencia telefónica/webcast en vivo para analizar los resultados del trimestre, así como las condiciones que prevalecen en el mercado y las perspectivas a futuro. Aquí están los detalles de la llamada:

- Jueves 18 de julio de 2024, a las 9 a.m. hora de México.
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos.
- Vía conferencia telefónica marcando +1 888 596 4144 (Estados Unidos y Canadá), o +1 646 968 2525 (los demás países) e ingresando la contraseña 4603995.

Del 18 de julio al 1 de agosto estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 770 2030 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 609 800 9909 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 4603995. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio de 2024, FIBRA Prologis consistía de 236 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados).

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de

propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, (ix) riesgos relacionados a la pandemia por coronavirus, y (x) 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.

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com

CONTACTOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Begoña Sordo, Tel: +52 55 1105 2946, bsordo@prologis.com



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de
2023 y por los tres y seis meses terminados al
30 de junio de 2024 y 2023**



Contenido

Página

1	Reporte de ingresos del segundo trimestre de 2024
2	Análisis de la Administración del segundo 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 segundo 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 segundo trimestre de 2024

Carta de Héctor Ibarzabal, Director General, FIBRA Prologis

Estimados inversionistas,

Los resultados operativos y financieros del segundo trimestre continúan mostrando condiciones de mercado sólidas. Logramos un nuevo récord en nuestro cambio en la renta neta efectiva y seguimos teniendo una ocupación sólida.

El volumen de arrendamiento fue de 1.3 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio 64 meses y las renovaciones representaron el 46.7 por ciento de esta actividad durante el segundo trimestre. La ocupación alcanzó un 98.4 por ciento. El cambio en la renta neta efectiva fue de 58.1 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo 11.9 por ciento debido al cambio en rentas y los aumentos anuales en las rentas.

La demanda en nuestros mercados durante el trimestre fue estable en comparación con el trimestre pasado y mucho más fuerte en comparación con el año pasado. Sin embargo, vimos un aumento en la desocupación del mercado derivado de mayor oferta, algunos clientes consolidando espacios y una proporción inusualmente elevada en la actividad de arrendamiento que ocurre en construcciones a la medida. Todos estos efectos dieron como resultado un aumento de la vacancia de 100 puntos base hasta el 2.7 por ciento. La absorción neta para el trimestre fue de 5.5 millones de pies cuadrados, un 29.6 por ciento menos que el trimestre anterior. En otras palabras: vimos más actividad durante el trimestre en comparación con el año pasado, compensada por una mayor oferta y clientes más dispuestos a esperar por espacio, lo que resultó en más espacio vacante.

Como resultado, hemos aumentado nuestro pronóstico para la absorción neta en nuestros mercados en 2024 en un 19 por ciento, de 27 a 32 millones de pies cuadrados, ya que se espera que se entregue una cantidad significativa de espacio pre arrendado en la segunda mitad del año. Aun así, hemos aumentado nuestro pronóstico de desocupación para fin de año del 2 al 3 por ciento, dado los factores mencionados anteriormente.

Pasando a ESG, en el 2022 anunciamos el ambicioso objetivo de cero emisiones netas establecido por Prologis para 2040 en toda nuestra cadena de valor. En abril, la iniciativa Science Based Targets validó nuestros objetivos en los alcances 1, 2 y 3 para 2040. En el proceso de certificación, dos edificios adicionales obtuvieron la certificación LEED, lo que nos sitúa en el 90 % de nuestros objetivos para 2025.



En resumen, tuvimos seis meses sólidos en nuestras operaciones y aún seguimos siendo optimistas sobre las perspectivas de este año. Dado la alta calidad de nuestros activos, hemos logrado continuar generando récord en nuestro cambio en la renta neta efectiva; esta es una de las formas en que generamos valor para los inversionistas. Como siempre, seremos disciplinados con nuestro capital, pero en el entorno actual del mercado, podemos ser oportunistas en la búsqueda de valores que nos permitan seguir generando un crecimiento sostenido a largo plazo para nuestros inversionistas.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Héctor Ibarzabal

Director General



FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder 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 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. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3).

DECLARACIÓN

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

90-1019970

De acuerdo con el Reglamento del Tesoro de EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3). FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (“FIBRA Prologis”) no estuvo involucrada en negocio o transacción alguna dentro de los Estados Unidos de América durante el año fiscal 2024 de la sociedad hasta el 17 de julio de 2024.

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 30 de junio 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 245 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.0 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.0 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 abril de 2024 al 30 de junio de 2024. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de junio de 2024, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2T 2024	2T 2023	Notas
Ocupación al final del periodo	98.4%	98.0%	Ocupación por encima del 99% en cuatro de nuestros mercados.
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.3 MPC	1.4 MPC	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Monterrey y Tijuana.
Retención de Clientes	65.8%	78.8%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	58.1%	30.9%	Liderado por Tijuana, Juárez y Monterrey.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	11.9%	9.4%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.34	US\$1.59	

- **Uso de Capital:**

En millones de dólares estadounidenses	2T 2024	2T 2023	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición		US\$75.1	
ABR (miles PC)		652	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada		5.9%	
Ventas			
Precio de Venta		US\$27.9	
ABR (miles PC)		714	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada		10.2%	

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

Perspectiva Operacional

La absorción neta de los 6 principales mercados logísticos de México durante el segundo trimestre fue de 5.5 millones de pies cuadrados, una disminución del 29.6 por ciento en comparación con el trimestre pasado. Si bien la nueva actividad de arrendamiento se mantuvo en niveles elevados de más de 10 millones de pies cuadrados, una parte importante de esto se firmó mediante construcción a medida e inesperadamente vimos niveles altos de consolidación de espacios. Por otro lado, las entregas de espacio se aceleraron a 11.8 millones de pies cuadrados, muy por delante de los últimos trimestres.

Como consecuencia de esta desalineación de la oferta y la demanda, la desocupación aumentó 100 puntos base a 2.7 por ciento. La mayor parte del aumento de vacancia se concentró en los mercados fronterizos de Reynosa y Juárez. Dadas las recientes cifras, hemos ajustado nuestro pronóstico para fin de año y ahora esperamos que la desocupación cierre el año por encima del 3.0 por ciento. Destacamos que esto se compara con un promedio de 5.6 por ciento de desocupación en nuestros mercados en los últimos 15 años.

En cuanto al valor de las propiedades, reportamos un aumento del 0.7 por ciento en el valor de las mismas propiedades, ya que los ajustes al alza en las rentas del mercado fueron parcialmente compensados por un peso más débil.

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 4.8 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 37.5 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 35.0 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 95.0 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. 13,699 millones (US\$745 millones) al 30 de junio de 2024, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 9,189 millones (US\$500 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de junio de 2024, contábamos con Ps. 16,808 millones (US\$915 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 6.0 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 30 de junio de 2024 es 14.8 por ciento y 25 veces, respectivamente.

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 30 de junio 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 30 de junio de 2024;
- El estado condensado de resultados integrales por el período de tres meses y seis meses terminado el 30 de junio de 2024;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2024;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio 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)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 30 de junio de 2024, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Alejandro Ruiz Luna', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 15 de julio de 2024

Estado intermedio condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	\$ 13,699,196	\$ 3,322,815
Cuentas por cobrar		76,453	100,528
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar		576,283	678,406
Pagos anticipados		111,969	4,586
Opciones de tipo de cambio		3,589	2,409
		14,467,490	4,108,744
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	5	98,559,469	83,406,806
Otras propiedades de inversión		66,632	58,658
Opciones de tipo de cambio		105,325	36,703
Otros activos		7,351	9,569
		98,738,777	83,511,736
Total activo		\$ 113,206,267	\$ 87,620,480
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 145,148	\$ 166,482
Rentas diferidas		20,022	49,451
Partes relacionadas	6	881,064	15,877
Porción circulante de la deuda	7	43,517	62,219
		1,089,751	294,029
Pasivo a largo plazo:			
Deuda	7	16,818,875	15,473,071
Depósitos en garantía		415,473	378,360
		17,234,348	15,851,431
Total pasivo		18,324,099	16,145,460
Capital:			
Tenedores de CBFI	8	50,228,615	38,885,136
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		44,653,553	32,589,884
Total de capital		94,882,168	71,475,020
Total de pasivo y capital		\$ 113,206,267	\$ 87,620,480

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

Estado intermedio condensado de resultados integrales

		Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBI		2024	2023	2024	2023
Nota					
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,347,645	\$ 1,217,790	\$ 2,679,356	\$ 2,473,290
Recuperación de gastos por arrendamientos		130,993	114,469	272,320	260,630
Otros ingresos por arrendamiento		33,320	23,313	72,525	42,749
		1,511,958	1,355,572	3,024,201	2,776,669
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento		(125,403)	(95,892)	(220,233)	(189,313)
Servicios públicos		(15,552)	(10,906)	(39,687)	(20,716)
Honorarios de administración de propiedades	6	(43,753)	(36,351)	(85,150)	(75,427)
Impuesto predial		(32,660)	(29,869)	(65,348)	(59,878)
Gastos de operación no recuperables		(8,771)	(16,843)	(23,006)	(25,715)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	5	670,024	3,530,974	7,065,268	3,653,021
Comisión por administración de activos	6	(168,406)	(130,225)	(325,567)	(262,894)
Cuota por incentivo	8	(716,392)	(1,028,451)	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales		(18,446)	(23,680)	(39,268)	(42,419)
Ingresos por intereses		164,900	67,112	238,402	101,272
Costos financieros	9	(169,118)	(178,392)	(335,874)	(365,429)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	(19,067)	-	(19,067)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		60,146	(16,465)	47,629	(46,173)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(8,729)	(6,968)	(15,667)	(12,142)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(54,422)	35,203	(45,621)	82,377
Otros gastos generales y administrativos		(19,825)	(9,674)	(28,508)	(12,392)
		(486,407)	2,030,506	5,410,978	1,676,654
Utilidad neta		1,025,551	3,386,078	8,435,179	4,453,323
Otras utilidades (pérdidas) integrales:					
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:					
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		8,562,131	(3,633,010)	7,199,856	(7,552,041)
Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:					
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		223	208	425	427
		8,562,354	(3,632,802)	7,200,281	(7,551,614)
Utilidad (pérdida) integral		\$ 9,587,905	\$ (246,724)	\$ 15,635,460	\$ (3,098,291)
Utilidad por CBI		10	\$ 0.78	\$ 3.09	\$ 6.67
			\$ 4.21		\$ 4.21

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

Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023

en miles de pesos mexicanos							
	Nota	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	8	-	-	-	-	(1,440,780)	(1,440,780)
CBFIs emitidos	8	101,837,871	6,903,952	-	-	-	6,903,952
CBFIs por ser emitidos	8	15,211,864	1,028,451	-	-	-	1,028,451
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	8	-	(196,985)	-	-	-	(196,985)
Utilidad integral:							
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	(7,552,041)	-	-	(7,552,041)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	427	-	-	427
Utilidad neta		-	-	-	-	4,453,323	4,453,323
(Pérdida) utilidad integral neta		-	-	(7,551,614)	-	4,453,323	(3,098,291)
Saldos al 30 de junio de 2023		1,138,919,227	\$ 38,885,136	\$ (2,516,636)	\$ (5,000)	\$ 26,825,193	\$ 63,188,693
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	8	26,632,414	1,955,832	-	-	(3,571,791)	(1,615,959)
CBFIs emitidos	8	138,000,000	9,660,000	-	-	-	9,660,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	8	-	(272,353)	-	-	-	(272,353)
Utilidad integral:							
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	-	7,199,856	-	-	7,199,856
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		-	-	425	-	-	425
Utilidad neta		-	-	-	-	8,435,179	8,435,179
Utilidad integral neta		-	-	7,200,281	-	8,435,179	15,635,460
Saldos al 30 de junio de 2024		1,319,956,367	\$ 50,228,615	\$ 3,523,223	\$ (5,000)	\$ 41,135,330	\$ 94,882,168

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

Estado intermedio condensado de flujos de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2024	2023
Actividades de operación:		
Utilidad neta	\$ 8,435,179	4,453,323
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(7,065,268)	(3,653,021)
Cuota por incentivo	716,392	1,028,451
Reserva para cuentas incobrables	6,665	5,107
Costos financieros	335,874	350,050
Ingresos por intereses	(238,402)	(101,272)
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	-	19,067
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	15,667	12,142
(Utilidad) Pérdida cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	(47,629)	46,173
Pérdida (Utilidad) cambiaria no realizada, neta	47,966	(89,308)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	5,160	(21,606)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	32,877	(37,274)
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	161,720	(50,706)
Pagos anticipados	(107,029)	(96,823)
Otros activos	3,051	8,440
Cuentas por pagar	(35,946)	(2,457)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	863,788	(41,136)
Depósitos en garantía	3,878	7,515
Rentas diferidas	(33,777)	(35,384)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	3,100,166	1,801,281
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(101,526)	(1,285,752)
Disposición de activos propiedades de inversión	-	478,856
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(318,302)	(272,050)
Ingresos por intereses	238,402	101,272
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(181,426)	(977,674)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	-	(37,246)
Dividendos pagados	(1,615,959)	(1,440,780)
Pago de préstamos	(36,979)	(31,038)
Intereses pagados	(320,198)	(337,529)
CBFIs emitidos, relacionados a la oferta de derechos	9,660,000	6,877,831
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(267,060)	(196,985)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	7,419,804	4,834,253
Incremento en efectivo y equivalentes de efectivo, neto	10,338,544	5,657,860
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	37,837	(580,846)
Efectivo y equivalentes de efectivo a inicio de año	3,322,815	2,704,577
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 13,699,196	\$ 7,781,591
Transacciones que no requirieron recursos:		
CBFIs emitidos, relacionados a la cuota por incentivo	-	1,028,451
Dividendos en CBFIs	(1,955,832)	-
Cuota por incentivo	(716,392)	-
Costos por pagar relacionados con la disposición de propiedades de inversión	-	14,303
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ (2,672,224)	\$ 1,042,754

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres y seis meses terminados al 30 de junio 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. Con domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. El propósito general de FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

La vigencia de FIBRAPL es indefinida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. FIBRAPL no tiene empleados, por lo tanto, no tiene obligaciones laborales. Todos los servicios administrativos son proporcionados por 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 30 de junio de 2024, y al 31 de diciembre de 2023, y por los tres y seis meses terminados al 30 de junio 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 materiales, juicios y estimaciones 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 30 de junio de 2024 de FIBRAPL.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo	\$ 348,447	\$ 338,535
Equivalentes de efectivo	13,350,749	2,984,280
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,699,196	\$ 3,322,815

5. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2024	2023
Saldo inicial	\$ 83,406,806	\$ 74,733,756
Efecto por conversión de moneda funcional (*)	7,714,620	(8,956,377)
Adquisición de propiedades de inversión (**)	101,526	1,285,752
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	318,302	272,050
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(47,053)	49,042
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	7,065,268	3,653,021
Propiedades de inversión	\$ 98,559,469	\$ 71,037,244

*- 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 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Tipo de cambio	18.3773	16.8935	17.1187	19.3615

** - La 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 períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 30 de junio de	
	2024	2023
Tasa de ocupación	98.4%	98.0%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.05%	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.36%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 6.99%	Del 6.75% al 9.75% Promedio ponderado 7.73%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

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 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Honorarios de administración de propiedades	\$ 15,011	\$ 14,366
Comisión por administración de activos	-	1,511
Cuota por incentivo	866,053	-
Total de cuentas por pagar partes relacionadas	\$ 881,064	\$ 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:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Comisión por administración de activos	\$ (168,406)	\$ (130,225)	\$ (325,567)	\$ (262,894)
Honorarios de administración de propiedades	\$ (43,753)	\$ (36,351)	\$ (85,150)	\$ (75,427)
Comisiones por arrendamiento	\$ (4,313)	\$ (7,106)	\$ (25,236)	\$ (23,154)
Comisión por desarrollo	\$ (3,062)	\$ (4,218)	\$ (8,063)	\$ (13,238)
Cuota por mantenimiento	\$ (2,584)	\$ (2,059)	\$ (4,760)	\$ (4,050)
Cuota por incentivo	\$ (716,392)	\$ (1,028,451)	\$ (716,392)	\$ (1,028,451)

7. Deuda

La siguiente tabla muestra la deuda de FIBRAPL:

en miles	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 30 de junio de 2024		Al 31 de diciembre de 2023	
				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%	\$ 51,945	\$ 954,609	\$ 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%	51,945	954,609	52,540	887,584
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	USD	7 de diciembre de 2026	5.18% ^(***)	65,723	1,207,811	66,714	1,127,033
Green bond (No garantizado)	USD	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,286,411	70,000	1,182,545
Green bond (No garantizado)	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	6,891,488	375,000	6,335,063
Private Placement (No garantizado)	USD	1 de julio de 2039	3.48% ^(***)	300,000	5,513,190	300,000	5,068,050
Total				914,613	16,808,118	916,794	15,487,859
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo				6,613	121,571	6,613	111,709
Prima neta				2,220	40,798	2,664	45,004
Costos de emisión de deuda				(5,882)	(108,095)	(6,470)	(109,282)
Total de deuda				917,564	16,862,392	919,601	15,535,290
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				2,368	43,517	3,683	62,219
Deuda a largo plazo				\$ 915,196	\$ 16,818,875	\$ 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 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 30 de junio de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, FIBRAPL no tiene ningún saldo pendiente.

Durante los seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda por un monto de \$18.5 millones de dólares estadounidenses (\$315.1 millones de pesos mexicanos) y \$18.2 millones de dólares estadounidenses (\$337.5 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

Al 30 de junio de 2024, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

8. Capital

Al 30 de junio de 2024, el total de CBFIs en circulación fue de 1,319,956,367.

Dividendos

FIBRAPL distribuyó dividendos de la siguiente manera:

En millones, excepto por CBFi

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024							
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	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
17-abril-2024	2-mayo-2024	777.7	46.5	-	-	0.5892	0.0353
Total distribuciones		\$ 1,615.9	\$ 95.1	\$ 1,955.8	\$ 113.5		

En millones, excepto por CBFi

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023							
Fecha de declaración	Fecha de pago de la distribución	En efectivo		En CBFIs		Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	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 4 de mayo de 2023, FIBRAPL emitió 105,000,000 CBFIs a \$59.00 pesos mexicanos por certificado a través de un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs y (b) una oferta internacional simultánea de CBFIs a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933, y sus modificaciones, en operaciones exentas de registro en virtud de la misma.

En relación con este precio de oferta, el 11 de mayo de 2023, los representantes de los colocadores y compradores iniciales ejercieron la opción de sobreasignación para comprar 12,049,735 CBFIs adicionales al mismo precio de oferta por CBFI.

Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$6,904 millones de pesos mexicanos menos los costos de emisión.

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.

Cuota de incentivo anual

El 5 de junio de 2023, FIBRAPL registró \$1,028.5 millones de pesos mexicanos con base en la cuota de incentivo anual. El pago de la cuota de incentivo en CBFIs fue aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores el 3 de julio de 2023, por 16.4 millones de CBFIs.

El 4 de junio de 2024, FIBRAPL provisionó \$716.4 millones de pesos mexicanos con base en la cuota de incentivo anual. El pago de la cuota de incentivo en CBFIs está sujeto a aprobación en la próxima asamblea ordinaria de tenedores que se espera se celebre durante el tercer trimestre de 2024.

9. Costos financieros

Los costos financieros de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Gastos por intereses	\$ (162,397)	\$ (169,450)	(322,847)	(344,039)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,448)	(6,253)	(10,532)	(15,379)
Amortización de costo financiero diferido	(5,098)	(6,618)	(10,097)	(14,056)
Amortización de prima neta	3,825	3,929	7,602	8,045
Costos financieros	\$ (169,118)	\$ (178,392)	(335,874)	(365,429)

10. Utilidad por CBFi

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

en miles	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Utilidad neta del periodo	\$ 1,025,551	\$ 3,386,078	\$ 8,435,179	\$ 4,453,323
Número promedio ponderado de CBFis	1,319,956	1,094,091	1,263,856	1,058,331
Utilidad básica y diluida por CBFi	\$ 0.78	\$ 3.09	\$ 6.67	\$ 4.21

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 30 de junio de 2024					
en miles de pesos mexicanos	Saldo en libros	Valor razonable			
	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable					
Propiedades de inversión	\$ 98,559,469	\$ -	\$ -	\$ 98,559,469	\$ 98,559,469
Otras propiedades de inversión	66,632	-	-	66,632	66,632
Opciones de tipo de cambio	108,914	-	108,914	-	108,914
	\$ 98,735,015	\$ -	\$ 108,914	\$ 98,626,101	\$ 98,735,015
Activos financieros no medidos a valor razonable					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 13,699,196	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	76,453	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	9,849	-	-	-	-
	\$ 13,785,498	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable					
Cuentas por pagar	\$ 145,148	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	881,064	-	-	-	-
Deuda	16,862,392	-	14,624,060	-	14,624,060
	\$ 17,888,604	\$ -	\$ 14,624,060	\$ -	\$ 14,624,060

Al 31 de diciembre de 2023					
en miles de pesos mexicanos	Saldo en libros	Valor razonable			
	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	-	13,486,612	-	13,486,612
	\$ 15,717,649	\$ -	\$ 13,486,612	\$ -	\$ 13,486,612

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

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 30 de junio de 2024, y al 31 de diciembre de 2023 y por los tres y seis meses terminados al 30 de junio de 2024 y 2023, respectivamente. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8. La siguiente información muestra la conciliación de ingresos y gastos por mercado para llegar a la utilidad neta de operación, incluyendo los diferentes conceptos para llegar a la utilidad neta.

Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2024								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total	
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$ 560,491	\$ 160,668	\$ 193,900	\$ 182,479	\$ 134,977	\$ 115,130	\$	1,347,645
Recuperación de gastos por arrendamiento	51,555	8,959	23,539	20,506	13,768	12,666		130,993
Otros ingresos por arrendamiento	12,878	3,428	1,133	3,367	8,740	3,774		33,320
	624,924	173,055	218,572	206,352	157,485	131,570		1,511,958
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(46,196)	(16,766)	(17,681)	(17,970)	(11,525)	(15,265)		(125,403)
Servicios públicos	(8,283)	(1,257)	(3,634)	(1,090)	(594)	(694)		(15,552)
Honorarios de administración de propiedades	(18,612)	(3,723)	(6,687)	(5,928)	(4,869)	(3,934)		(43,753)
Impuesto predial	(14,779)	(2,292)	(1,148)	(5,018)	(3,514)	(5,909)		(32,660)
Gastos de operación no recuperables	523	(2,582)	(418)	(2,059)	(1,517)	(2,718)		(8,771)
	\$ 537,577	\$ 146,435	\$ 189,004	\$ 174,287	\$ 135,466	\$ 103,050		\$ 1,285,819

Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2023								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total	
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$ 533,243	\$ 152,681	\$ 156,559	\$ 176,577	\$ 115,364	\$ 83,366	\$	1,217,790
Recuperación de gastos por arrendamiento	41,007	9,808	19,184	19,062	12,172	13,236		114,469
Otros ingresos por arrendamiento	4,423	2,665	5,792	3,513	6,635	285		23,313
	578,673	165,154	181,535	199,152	134,171	96,887		1,355,572
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(36,428)	(12,396)	(11,127)	(13,281)	(10,893)	(11,767)		(95,892)
Servicios públicos	(5,123)	(1,387)	(1,809)	(1,711)	(264)	(612)		(10,906)
Honorarios de administración de propiedades	(15,729)	(3,162)	(5,226)	(4,914)	(4,454)	(2,866)		(36,351)
Impuesto predial	(14,363)	(2,871)	(1,324)	(3,993)	(3,847)	(3,471)		(29,869)
Gastos de operación no recuperables	(6,121)	(3,826)	(1,262)	(1,626)	(1,318)	(2,690)		(16,843)
	\$ 500,909	\$ 141,512	\$ 160,787	\$ 173,627	\$ 113,395	\$ 75,481		\$ 1,165,711

Por los tres meses terminados el 30 de junio de		
	2024	2023
Utilidad bruta	\$ 1,285,819	\$ 1,165,711
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	670,024	3,530,974
Comisión por administración de activos	(168,406)	(130,225)
Cuota por incentivo	(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales	(18,446)	(23,680)
Ingresos por intereses	164,900	67,112
Costos financieros	(169,118)	(178,392)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	(19,067)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura	60,146	(16,465)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura	(8,729)	(6,968)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta	(54,422)	35,203
Otros gastos generales y administrativos	(19,825)	(9,674)
Utilidad neta	\$ 1,025,551	\$ 3,386,078

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2024								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total	
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,127,858	\$ 309,434	\$ 378,328	\$ 360,721	\$ 264,194	\$ 238,821	\$	\$ 2,679,356
Recuperación de gastos por arrendamiento	108,948	24,551	41,609	39,834	30,031	27,347		272,320
Otros ingresos por arrendamiento	24,981	6,160	6,355	6,908	17,004	11,117		72,525
	1,261,787	340,145	426,292	407,463	311,229	277,285		3,024,201
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(82,376)	(29,164)	(29,367)	(32,053)	(21,600)	(25,673)		(220,233)
Servicios públicos	(22,569)	(5,136)	(6,058)	(3,620)	(1,050)	(1,254)		(39,687)
Honorarios de administración de propiedades	(36,375)	(7,424)	(12,992)	(11,683)	(9,336)	(7,340)		(85,150)
Impuesto predial	(29,557)	(4,613)	(2,296)	(10,036)	(7,028)	(11,818)		(65,348)
Gastos de operación no recuperables	(7,190)	(4,689)	(1,315)	(5,433)	(2,176)	(2,203)		(23,006)
	\$ 1,083,720	\$ 289,119	\$ 374,264	\$ 344,638	\$ 270,039	\$ 228,997	\$	2,590,777

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total	
Ingresos:								
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,065,267	\$ 308,557	\$ 317,598	\$ 358,321	\$ 246,780	\$ 176,767	\$	\$ 2,473,290
Recuperación de gastos por arrendamiento	110,140	24,981	40,691	29,855	26,053	28,910		260,630
Otros ingresos por arrendamiento	8,721	4,395	9,816	6,241	12,473	1,103		42,749
	1,184,128	337,933	368,105	394,417	285,306	206,780		2,776,669
Gastos:								
Operación y mantenimiento	(76,452)	(24,307)	(22,040)	(24,251)	(21,748)	(20,515)		(189,313)
Servicios públicos	(10,131)	(2,213)	(3,437)	(2,884)	(776)	(1,275)		(20,716)
Honorarios de administración de propiedades	(30,258)	(8,371)	(10,401)	(10,130)	(9,110)	(7,157)		(75,427)
Impuesto predial	(28,726)	(5,788)	(2,648)	(7,985)	(7,788)	(6,943)		(59,878)
Gastos de operación no recuperables	(10,589)	(4,633)	(1,964)	(1,855)	(2,959)	(3,715)		(25,715)
	\$ 1,027,972	\$ 292,621	\$ 327,615	\$ 347,312	\$ 242,925	\$ 167,175	\$	2,405,620

Por los seis meses terminados el 30 de junio de			
	2024	2023	
Utilidad bruta	\$ 2,590,777	\$	2,405,620
Utilidad por valuación de propiedades de inversión		7,065,268	3,653,021
Comisión por administración de activos		(325,567)	(262,894)
Cuota por incentivo		(716,392)	(1,028,451)
Honorarios profesionales		(39,268)	(42,419)
Costos financieros		238,402	101,272
Ingresos por intereses		(335,874)	(365,429)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo		-	(19,067)
Utilidad (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura		47,629	(46,173)
Pérdida cambiaria realizada de instrumentos de cobertura		(15,667)	(12,142)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		(45,621)	82,377
Otros gastos generales y administrativos		(28,508)	(12,392)
Utilidad neta	\$ 8,435,179	\$	4,453,323

Al 30 de junio de 2024								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 8,621,984	\$ 1,916,550	\$ 2,669,193	\$ 2,972,418	\$ 1,676,010	\$ 1,855,740	\$ -	\$ 19,711,895
Edificios	34,487,933	7,666,201	10,676,770	11,889,672	6,704,039	7,422,959	-	78,847,574
Total de propiedades de inversión	\$ 43,109,917	\$ 9,582,751	\$ 13,345,963	\$ 14,862,090	\$ 8,380,049	\$ 9,278,699	\$ -	\$ 98,559,469
Otras propiedades de inversión	\$ 66,632	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 66,632
Deuda	\$ 441,626	\$ 963,211	\$ 1,112,955	\$ 652,784	\$ -	\$ -	\$ 13,691,816	\$ 16,862,392

Al 31 de diciembre de 2023								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 7,071,040	\$ 1,630,206	\$ 2,270,486	\$ 2,616,263	\$ 1,414,493	\$ 1,678,876	\$ -	\$ 16,681,364
Edificios	28,284,148	6,520,823	9,081,946	10,465,050	5,657,971	6,715,504	-	66,725,442
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 30 de junio de 2024.

14. Eventos subsecuentes

El 9 de julio de 2024, FIBRAPL adquirió una instalación logística Clase-A ubicada en Reynosa con un área arrendable de 274,047 pies cuadrados por \$26.1 millones de dólares estadounidenses (\$470.0 millones de pesos mexicanos).

15. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *



Los Altos #5, Guadalajara, México

SEGUNDO TRIMESTRE 2024

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

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

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



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)



Toluca #3, Ciudad de México, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio 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

98.4%^(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	34.0%	95.7%

MERCADOS DE CONSUMO

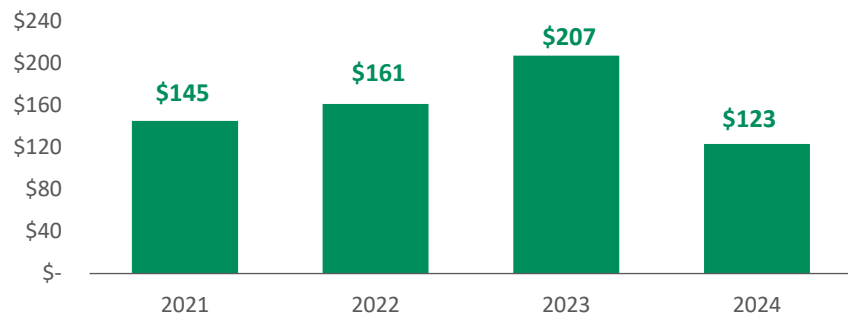
Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
30.3 MPC	66.0%	99.8%



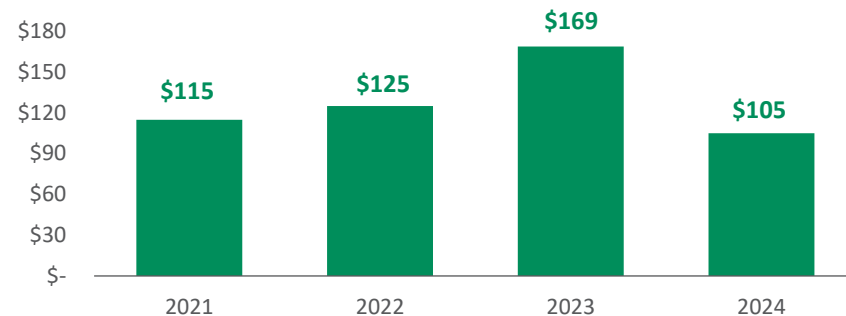
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



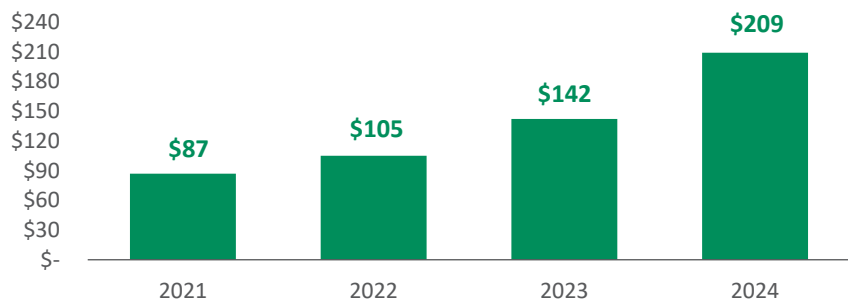
AFFO

(en millones de US\$)



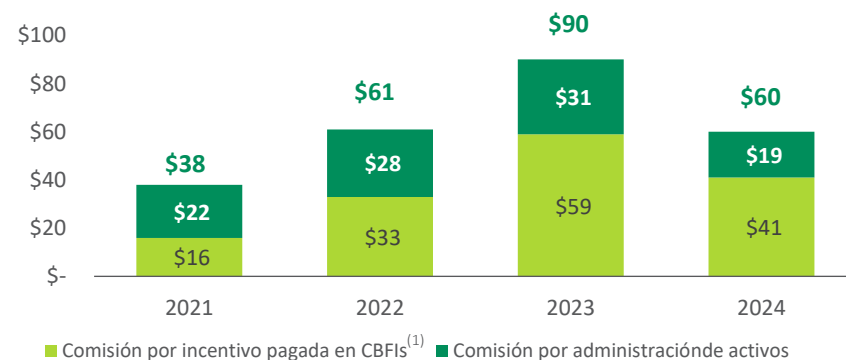
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivo pagada en CBFI⁽¹⁾ ■ Comisión por administración de activos

Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023		30 de junio de 2023	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,511,958	89,737	1,512,243	88,507	1,463,753	83,121	1,365,918	81,004	1,355,572	75,256
Utilidad bruta	1,285,819	76,574	1,304,958	76,297	1,237,469	70,339	1,159,612	69,128	1,165,711	64,632
Utilidad neta	1,025,551	62,092	7,409,628	423,125	3,590,664	204,091	6,987,969	410,980	3,386,078	184,582
AMEFIBRA FFO ^(B)	1,071,972	64,049	1,017,163	59,414	952,547	54,132	939,024	56,310	883,206	48,799
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B)	1,070,699	63,976	1,015,941	59,342	951,308	54,061	937,825	56,239	880,517	48,648
AFFO ^(B)	929,719	55,735	846,291	49,500	744,661	42,245	760,421	45,820	754,481	41,505
EBITDA ajustada	1,090,535	65,207	1,109,195	64,775	1,147,322	65,245	1,105,755	66,122	1,072,683	59,408
Utilidad neta por CBFi	0.7770	0.0470	6.1383	0.3505	3.1136	0.1770	6.1356	0.3609	3.0949	0.1687
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	0.8121	0.0485	0.8426	0.0492	0.8260	0.0469	0.8245	0.0494	0.8073	0.0446
FFO, como lo define FIBRA ^(B) Prologis por CBFi	0.8112	0.0485	0.8416	0.0492	0.8249	0.0469	0.8234	0.0494	0.8048	0.0445

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	30 de junio de 2024		31 de marzo de 2024		31 de diciembre de 2023		30 de septiembre de 2023		30 de junio de 2023	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Comisión por administración de activos	(168,406)	(9,828)	(157,161)	(9,245)	(154,288)	(8,753)	(133,809)	(7,853)	(130,225)	(7,329)
Comisiones por administración de propiedades	(43,753)	(2,517)	(41,397)	(2,452)	(41,292)	(2,373)	(39,256)	(2,269)	(36,351)	(2,097)
Comisiones por arrendamiento	(4,313)	(254)	(20,923)	(1,233)	(8,211)	(468)	(19,429)	(1,137)	(7,106)	(398)
Comisiones por desarrollo	(3,062)	(177)	(5,001)	(295)	(2,744)	(157)	(1,720)	(100)	(4,218)	(237)
Cuota por incentivos	(716,392)	(40,626)	-	-	-	-	-	-	(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 <i>Solo cuando no hay intermediarios</i>	<i>Nuevos contratos:</i> 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 <i>Renovaciones:</i> 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
	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
Comisiones Administrativas	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%
		Cuota máxima	Sí
		Comisión	10%
		Moneda	100% en CBFI's ^(D)
		Tasa de bloqueo	6 meses
			Anual en el aniversario de la IPO ^(E)

A. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

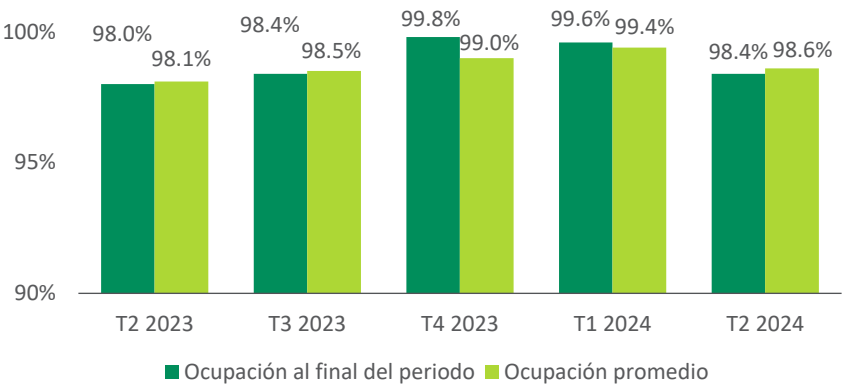
B. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.

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.

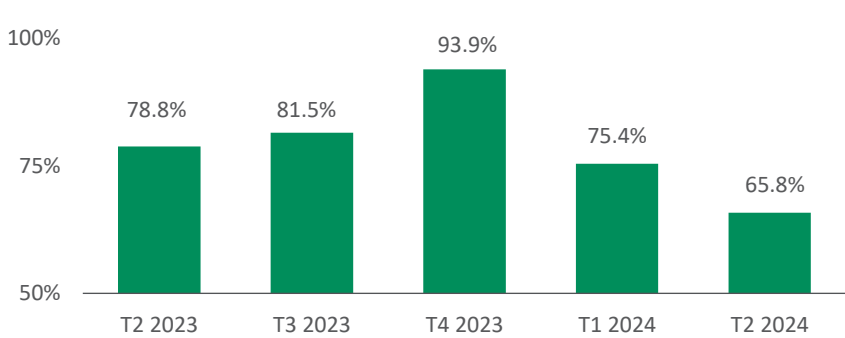
D. Aprobado por los tenedores.

E. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

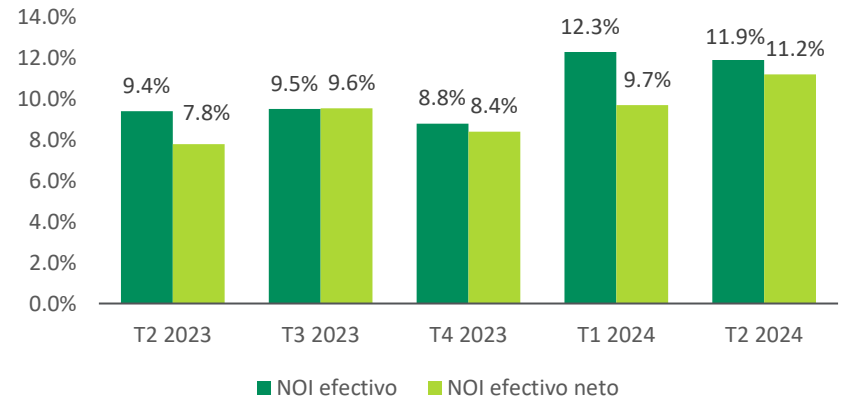
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



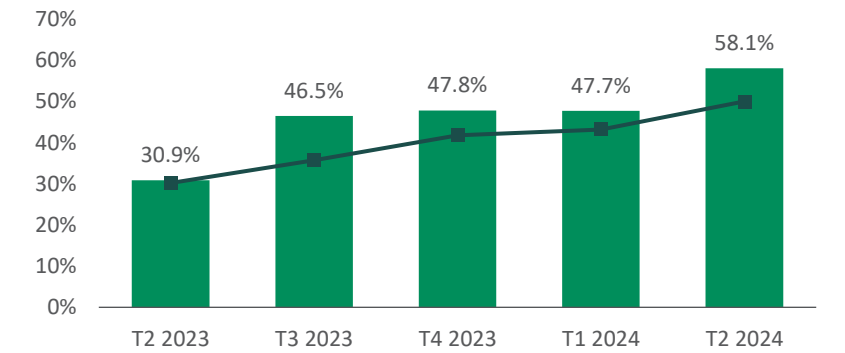
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Total Trimestral	30.9%	46.5%	47.8%	47.7%	58.1%
Promedio Ponderado Últimos Cuatro Periodos	30.2%	35.7%	41.8%	43.2%	50.0%

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

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

2T 2024 Información Suplementaria

en miles	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
Activo:	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	13,699,196	745,442	3,322,815	196,692
Cuentas por cobrar	76,453	4,161	100,528	5,950
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	576,283	31,358	678,406	40,158
Pagos anticipados	111,969	6,094	4,586	270
Opciones de tipo de cambio	3,589	195	2,409	143
	14,467,490	787,250	4,108,744	243,213
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	98,559,469	5,363,110	83,406,806	4,937,213
Otras propiedades de inversión	66,632	3,626	58,658	3,472
Opciones de tipo de cambio	105,325	5,732	36,703	2,172
Otros activos	7,351	400	9,569	566
	98,738,777	5,372,868	83,511,736	4,943,423
Total activo	113,206,267	6,160,118	87,620,480	5,186,636
Pasivo y capital contable:				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	145,148	7,899	166,482	9,855
Rentas diferidas	20,022	1,089	49,451	2,927
Partes relacionadas	881,064	47,943	15,877	940
Porción circulante de la deuda	43,517	2,368	62,219	3,683
	1,089,751	59,299	294,029	17,405
Pasivo a largo plazo:				
Deuda	16,818,875	915,196	15,473,071	915,918
Depósitos en garantía	415,473	22,608	378,360	22,397
	17,234,348	937,804	15,851,431	938,315
Total pasivo	18,324,099	997,103	16,145,460	955,720
Capital:				
Capital contribuido	50,228,615	2,896,152	38,885,136	2,272,028
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	44,653,553	2,266,863	32,589,884	1,958,888
Total de capital contable	94,882,168	5,163,015	71,475,020	4,230,916
Total de pasivo y capital contable	113,206,267	6,160,118	87,620,480	5,186,636
en miles de US\$	30 de junio de 2024		31 de diciembre de 2023	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	5,366,736	3,320,146	4,940,685	3,296,964

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

2T 2024 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	1,347,645	79,876	1,217,790	67,696	2,679,356	157,787	2,473,290	134,198
Recuperación de gastos por arrendamiento	130,993	7,758	114,469	6,379	272,320	16,076	260,630	14,145
Otros ingresos por arrendamiento	33,320	2,103	23,313	1,181	72,525	4,381	42,749	2,159
	1,511,958	89,737	1,355,572	75,256	3,024,201	178,244	2,776,669	150,502
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(125,403)	(7,286)	(95,892)	(5,379)	(220,233)	(12,871)	(189,313)	(10,374)
Servicios públicos	(15,552)	(984)	(10,906)	(613)	(39,687)	(2,402)	(20,716)	(1,136)
Comisiones por administración de propiedades	(43,753)	(2,517)	(36,351)	(2,097)	(85,150)	(4,969)	(75,427)	(4,234)
Impuesto predial	(32,660)	(1,913)	(29,869)	(1,581)	(65,348)	(3,828)	(59,878)	(3,169)
Gastos de operación no recuperables	(8,771)	(463)	(16,843)	(954)	(23,006)	(1,303)	(25,715)	(1,437)
	(226,139)	(13,163)	(189,861)	(10,624)	(433,424)	(25,373)	(371,049)	(20,350)
Utilidad bruta	1,285,819	76,574	1,165,711	64,632	2,590,777	152,871	2,405,620	130,152
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	670,024	38,899	3,530,974	194,371	7,065,268	402,788	3,653,021	200,901
Comisión por administración de activos	(168,406)	(9,828)	(130,225)	(7,329)	(325,567)	(19,073)	(262,894)	(14,524)
Comisión por incentivo	(716,392)	(40,626)	(1,028,451)	(58,747)	(716,392)	(40,626)	(1,028,451)	(58,747)
Honorarios profesionales	(18,446)	(1,085)	(23,680)	(1,319)	(39,268)	(2,311)	(42,419)	(2,363)
Ingresos por intereses	164,900	9,456	67,112	3,881	238,402	13,815	101,272	5,750
Gastos por interés	(162,397)	(9,414)	(169,450)	(9,555)	(322,847)	(18,831)	(344,039)	(18,962)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,825	222	3,929	222	7,602	444	8,045	444
Amortización del costo financiero diferido	(5,098)	(295)	(6,618)	(373)	(10,097)	(589)	(14,056)	(774)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	(19,067)	(1,055)	-	-	(19,067)	(1,055)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,448)	(304)	(6,253)	(363)	(10,532)	(607)	(15,379)	(863)
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	60,146	3,273	(16,465)	(962)	47,629	2,522	(46,173)	(2,604)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(8,729)	(475)	(6,968)	(407)	(15,667)	(891)	(12,142)	(693)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria no realizada	(58,926)	(3,430)	38,570	2,327	(47,966)	(2,785)	89,308	5,042
Utilidad (pérdida) neta cambiaria realizada	4,504	269	(3,367)	(200)	2,345	148	(6,931)	(391)
Impuesto sobre la renta retenido no recuperable relacionado con ingresos por intereses	(15,618)	(896)	(1,893)	(111)	(21,658)	(1,255)	(2,474)	(143)
Otros gastos generales y administrativos	(4,207)	(248)	(7,781)	(430)	(6,850)	(403)	(9,918)	(541)
	(260,268)	(14,482)	2,220,367	119,950	5,844,402	332,346	2,047,703	110,477
Utilidad neta	1,025,551	62,092	3,386,078	184,582	8,435,179	485,217	4,453,323	240,629
Otra utilidad integral:								
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	8,562,131	99,637	(3,633,010)	4,658	7,199,856	99,892	(7,552,041)	3,053
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	223	12	208	12	425	24	427	24
	8,562,354	99,649	(3,632,802)	4,670	7,200,281	99,916	(7,551,614)	3,077
Utilidad (pérdida) integral del periodo	9,587,905	161,741	(246,724)	189,252	15,635,460	585,133	(3,098,291)	243,706
Utilidad por CBFI (A)	0.7770	0.0470	3.0949	0.1687	6.6717	0.3838	4.2079	0.2274

Información Financiera

2T 2024 Información Suplementaria

Resultados Integrales al AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA ^(A)

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Ingresos	1,511,958	89,737	1,355,572	75,256	3,024,201	178,244	2,776,669	150,502
Gastos de operación	(226,139)	(13,163)	(189,861)	(10,624)	(433,424)	(25,373)	(371,049)	(20,350)
Utilidad bruta	1,285,819	76,574	1,165,711	64,632	2,590,777	152,871	2,405,620	130,152
Otros ingresos (gastos) netos	(260,268)	(14,482)	2,220,367	119,950	5,844,402	332,346	2,047,703	110,477
Utilidad neta	1,025,551	62,092	3,386,078	184,582	8,435,179	485,217	4,453,323	240,629
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(670,024)	(38,899)	(3,530,974)	(194,371)	(7,065,268)	(402,788)	(3,653,021)	(200,901)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(60,146)	(3,273)	16,465	962	(47,629)	(2,522)	46,173	2,604
Utilidad neta cambiaria no realizada	58,926	3,430	(38,570)	(2,327)	47,966	2,785	(89,308)	(5,042)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	19,067	1,055	-	-	19,067	1,055
Amortización de costos financieros diferidos	5,098	295	6,618	373	10,097	589	14,056	774
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,825)	(222)	(3,929)	(222)	(7,602)	(444)	(8,045)	(444)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs ^(B)	716,392	40,626	1,028,451	58,747	716,392	40,626	1,028,451	58,747
AMEFIBRA FFO	1,071,972	64,049	883,206	48,799	2,089,135	123,463	1,810,696	97,422
Amortización de costos financieros diferidos	(5,098)	(295)	(6,618)	(373)	(10,097)	(589)	(14,056)	(774)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,825	222	3,929	222	7,602	444	8,045	444
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,070,699	63,976	880,517	48,648	2,086,640	123,318	1,804,685	97,092
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	4,403	252	(5,805)	(362)	5,160	430	(21,606)	(1,221)
Mejoras a las propiedades	(90,675)	(5,316)	(75,417)	(4,271)	(173,117)	(10,166)	(165,264)	(9,071)
Mejoras de los inquilinos	(28,936)	(1,653)	(21,011)	(1,186)	(48,616)	(2,812)	(46,830)	(2,563)
Comisiones por arrendamiento	(27,045)	(1,597)	(26,492)	(1,475)	(96,202)	(5,659)	(59,956)	(3,250)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,825)	(222)	(3,929)	(222)	(7,602)	(444)	(8,045)	(444)
Amortización de costos financieros diferidos	5,098	295	6,618	373	10,097	589	14,056	774
AFFO	929,719	55,735	754,481	41,505	1,776,360	105,256	1,517,040	81,317

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2024		2023		2024		2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad neta	1,025,551	62,092	3,386,078	184,582	8,435,179	485,217	4,453,323	240,629
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(670,024)	(38,899)	(3,530,974)	(194,371)	(7,065,268)	(402,788)	(3,653,021)	(200,901)
Ingresos por intereses	(164,900)	(9,456)	(67,112)	(3,881)	(238,402)	(13,815)	(101,272)	(5,750)
Gastos por interés	162,397	9,414	169,450	9,555	322,847	18,831	344,039	18,962
Amortización de costos financieros diferidos	5,098	295	6,618	373	10,097	589	14,056	774
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,825)	(222)	(3,929)	(222)	(7,602)	(444)	(8,045)	(444)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	19,067	1,055	-	-	19,067	1,055
Comisión por no utilización en la línea de crédito	5,448	304	6,253	363	10,532	607	15,379	863
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(60,146)	(3,273)	16,465	962	(47,629)	(2,522)	46,173	2,604
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	58,926	3,430	(38,570)	(2,327)	47,966	2,785	(89,308)	(5,042)
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	-	-	13,774	691	36,941	2,016	13,774	691
Comisión por incentivo pagada en CBFIs ^(B)	716,392	40,626	1,028,451	58,747	716,392	40,626	1,028,451	58,747
Impuesto sobre la renta retenido no recuperable relacionado con ingresos por intereses	15,618	896	1,893	111	21,658	1,255	2,474	143
EBITDA ajustada	1,090,535	65,207	1,007,464	55,638	2,242,711	132,357	2,085,090	112,331

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.

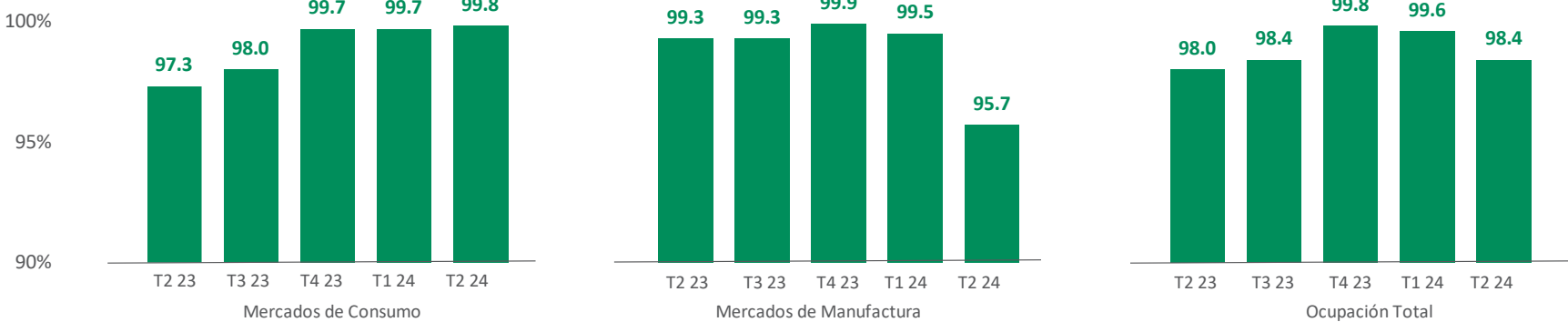
B. La comisión por incentivo generada en 2024 se espera sea pagada en CBFi, sujeto a aprobación en la asamblea de tenedores a celebrarse durante el tercer trimestre de 2024.

Resumen Operativo

Indicadores Operativos

2T 2024 Información Suplementaria

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	1,254	1,242	1,346	1,130	588
Nuevos contratos	112	690	440	52	671
Total de pies cuadrados de contratos empezados	1,366	1,932	1,786	1,182	1,259
Duración promedio de contratos empezados (meses)	50	63	56	76	64
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,213	6,666	6,436	6,266	6,159
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	14.3%	15.3%	14.6%	14.2%	13.5%
Cambio en renta - efectivo	15.7%	24.8%	25.9%	28.5%	26.7%
Cambio en renta neta efectiva	30.9%	46.5%	47.8%	47.7%	58.1%

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	1	79	5,865	1.3%	22.5%
Juárez	1	105	4,790	2.2%	75.1%
Ciudad de México	5	629	17,071	3.7%	58.3%
Monterrey	3	238	7,315	3.3%	41.7%
Reynosa	-	-	5,178	-	-
Tijuana	3	208	6,590	3.2%	79.0%
Total	13	1,259	46,809	2.7%	58.1%

Indicadores Operativos

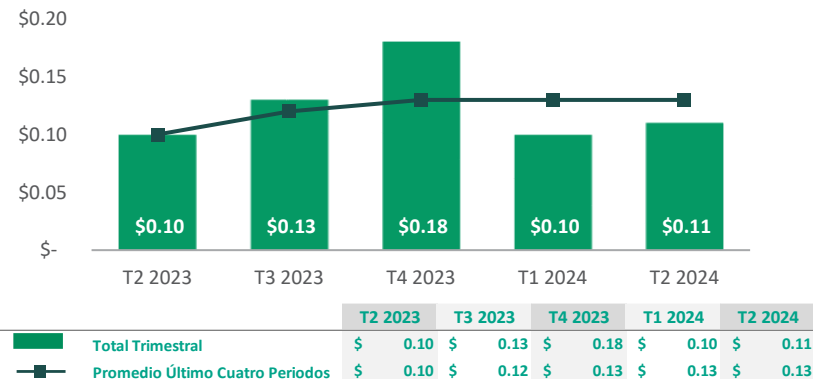
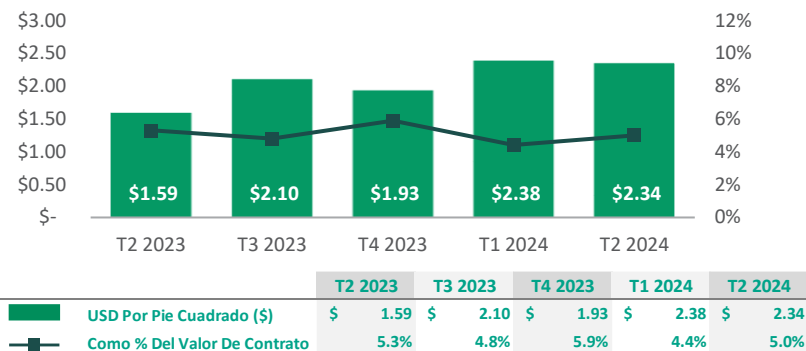
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS ^(A) EN MILES

	T2 2023		T3 2023		T4 2023		T1 2024		T2 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	75,417	4,271	95,472	5,603	144,605	8,263	82,442	4,850	90,675	5,316
Mejoras de los inquilinos	21,011	1,186	24,086	1,409	29,872	1,693	19,680	1,159	28,936	1,653
Comisiones por arrendamiento	26,492	1,475	36,646	2,148	21,660	1,237	69,157	4,062	27,045	1,597
Total de costos de rotación	47,503	2,661	60,732	3,557	51,532	2,930	88,837	5,221	55,981	3,250
Total de gastos de capital	122,920	6,932	156,204	9,160	196,137	11,193	171,279	10,071	146,656	8,566
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.1%		12.8%		13.1%		13.3%		13.4%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T2 2023	T3 2023	T4 2023	T1 2024	T2 2024
Pies cuadrados del portafolio	41,282	41,266	41,244	43,681	43,681
Ocupación promedio	98.0%	98.4%	99.8%	99.6%	98.4%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	9.4%	9.5%	8.8%	12.3%	11.9%
NOI - neto efectivo	7.8%	9.6%	8.4%	9.7%	11.2%
Cambio en ocupación promedio	0.2%	(0.1%)	0.9%	1.2%	0.4%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)

COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS ^(A)

Resumen Operativo

Portafolio Operativo

2T 2024 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Segundo Trimestre		Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total					Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total
								Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	68	17,070	36.4	99.7	99.7	529,500	31,533	2,180,743	118,665	39.4	128	6.97	42,472,919	2,311,163	42.9
Guadalajara	26	5,865	12.5	100.0	100.0	146,435	8,721	657,264	35,765	11.9	112	6.10	9,582,751	521,445	9.7
Monterrey	31	7,315	15.6	100.0	100.0	189,004	11,256	811,156	44,139	14.7	114	6.20	13,268,411	722,000	13.5
Total mercados de consumo	125	30,250	64.5	99.8	99.8	864,939	51,510	3,649,163	198,569	66.0	122	6.62	65,324,081	3,554,608	66.1
Mercados de Manufactura															
Reynosa	30	5,178	11.0	99.8	99.8	135,466	8,067	589,764	32,092	10.7	115	6.25	8,380,049	456,000	8.5
Tijuana	48	6,590	14.1	97.6	99.6	174,287	10,379	787,467	42,850	14.2	122	6.67	14,862,090	808,720	15.1
Ciudad Juárez	31	4,790	10.2	88.8	88.8	103,050	6,137	503,170	27,380	9.1	118	6.44	9,278,699	504,900	9.4
Total mercados de manufactura	109	16,558	35.3	95.7	96.5	412,803	24,583	1,880,401	102,322	34.0	119	6.47	32,520,838	1,769,620	33.0
Total portafolio operativo	234	46,808	99.8	98.4	98.7	1,277,742	76,093	5,529,564	300,891	100	121	6.57	97,844,919	5,324,228	99.1
VAA Ciudad de México	2	92	0.2	0.0	0.0								158,045	8,600	0.2
Total propiedades operativas	236	46,900	100.0	98.2	98.5	1,277,742	76,093	5,529,564	300,891	100	121	6.57	98,002,964	5,332,828	99.3
Patio intermodal ^(A)						8,077	481						347,331	18,900	0.4
Tierra													77,552	4,220	0.1
Otras propiedades de inversión ^(B)						991	59						91,666	4,988	0.1
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo ^(C)													106,588	5,800	0.1
Total de propiedades de inversión ^(D)		46,900	100.0			1,285,819	76,574						98,626,101	5,366,736	100.0

Métricas de valuación de terceros:

Estadísticas FIBRA Prologis	Por los tres meses terminados al 30 de junio de 2024	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 9.25%	7.1%
Tasas de Descuento (%)	8.25% - 11.25%	9.2%
Tasas de Reversión (%)	6.75% - 9.75%	7.6%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	\$5.50 - \$12.75	\$8.64

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

A. 100% ocupado al 30 de junio de 2024.
B. Incluye una propiedad de oficina ubicada en Ciudad de México con un área de 23,023 pies cuadrados y un data center ubicado en Guadalajara con un área de 21,058 pies cuadrados que estaba 100% ocupado al 30 de junio de 2024.
C. 100% vacante al 30 de junio de 2024.
D. FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área desarrollable estimada de 400,616 pies cuadrados al 30 de junio de 2024.

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 Dsv Panalpina A/S	2.8%	1,164
3 MELI PARTICIPACIONES SL	2.7%	1,075
4 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT	2.6%	1,064
5 Onex Corporation	2.5%	1,045
6 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.2%	937
7 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.1%	894
8 International Business Machines Corporation	2.0%	1,200
9 Deutsche Post AG (DHL)	1.9%	827
10 Uline, Inc.	1.8%	835
10 Clientes Principales	24.4%	10,817

pies cuadrados y moneda en miles

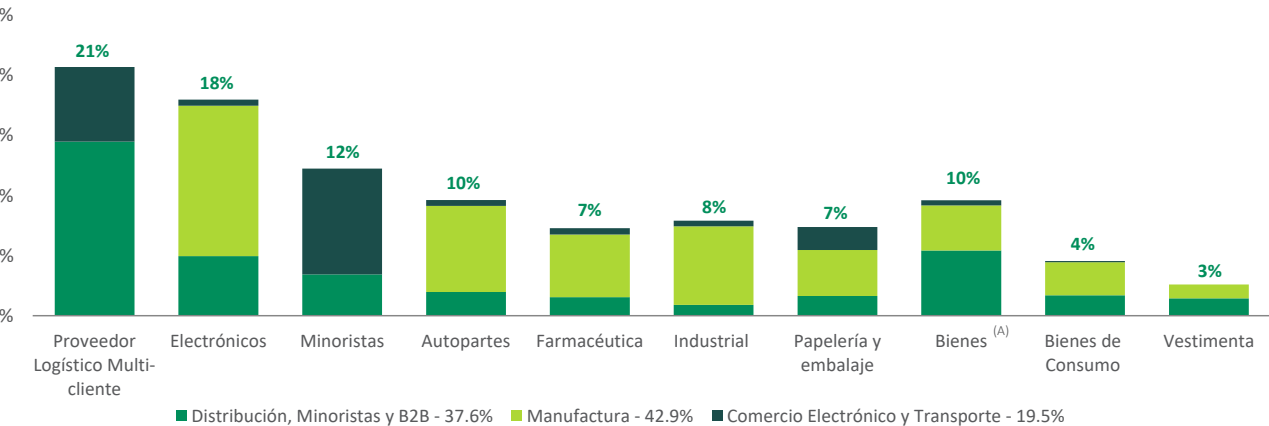
Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo								
Año	Pies Cuadrados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ocupados							% por Moneda
		Ps.			US\$	Ps.	US\$	%Ps.
2024	1,539	198,677	10,811	4.0%	129	7.02	40%	60%
2025	11,102	1,207,186	65,689	22.0%	109	5.92	43%	57%
2026	6,794	780,557	42,474	14.0%	115	6.25	30%	70%
2027	3,525	408,693	22,239	7.0%	116	6.31	26%	74%
2028	6,495	810,292	44,092	15.0%	125	6.79	20%	80%
MTM	233	-	-	-	-	-	-	-
En adelante	16,361	2,124,159	115,586	38.0%	130	7.06	33%	67%
	46,049	5,529,564	300,891	100%	121	6.57	33%	67%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	98,069	32.6	14,650	32.0
Contratos denominados en US\$	202,822	67.4	31,165	68.0
Total	300,891	100	45,815	100

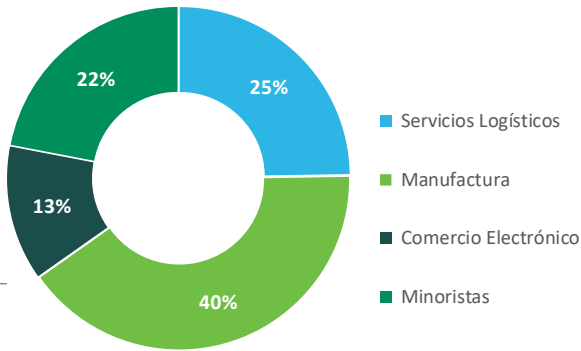
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

2T 2024 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T2 2024			Año Completo 2024		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	-	-	-	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		0.0%			7.9%	

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

moneda en millones	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado	Prom. Ponderado
Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total		de Tasa de Interés	de Tasa de Interés
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2024	-	-	-	-	-	-	41	2	41	2	5.7%	5.1%
2025	-	-	-	-	-	-	85	5	85	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	2,991	163	2,991	163	4.9%	4.4%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2028	-	-	2,297	125	-	-	-	-	2,297	125	4.1%	4.2%
2029	-	-	1,838	100	-	-	-	-	1,838	100	3.2%	3.3%
En adelante	-	-	9,556	520	-	-	-	-	9,556	520	3.9%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	13,691	745	-	-	3,117	170	16,808	915		
Prima	-	-	36	2	-	-	-	-	36	2		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	18	1	-	-	-	-	18	1		
Deuda Total	-	-	13,745	748	-	-	3,117	170	16,862	918	4.0%	4.0%

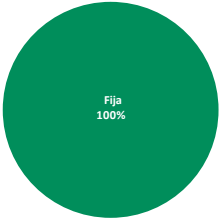
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	-	3.8%	-	4.9%	4.0%
	-	3.9%	-	4.5%	4.0%
Promedio ponderado de años de vencimiento	1.8	7.0	-	1.9	6.0

moneda en millones		Ps.	US\$
Liquidez			
Contrato de crédito revolvente ^(C)		9,189	500
Menos:		-	-
Capacidad disponible		9,189	500
Efectivo no restringido		13,699	745
Liquidez total		22,888	1,245

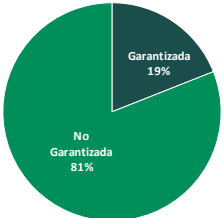
	2024	
	Segundo Trimestre	Primer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	2.6%	2.6%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	4.2%	4.1%
Razón de cobertura de cargos fijos	6.9x	6.9x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	0.5x	0.5x
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	0.6x	0.7x

Métricas de Deuda del Bono ^(F)	2T24	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	17.0%	<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	14.8%	<50%

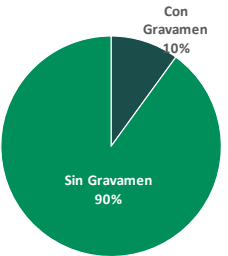
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.

B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.

C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.

D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.

E. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de junio 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.

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 30 de junio 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 6,700 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

5,576

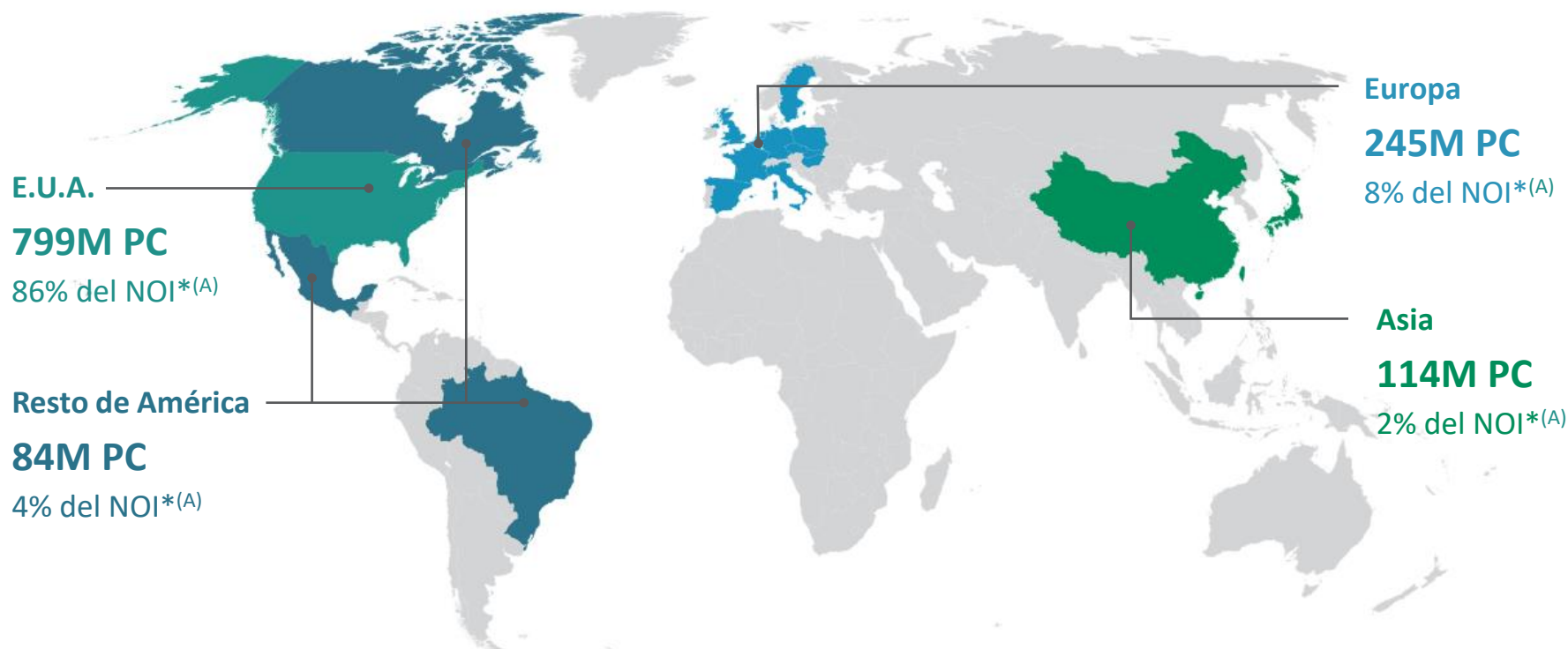
Propiedades

1.2MM

Pies Cuadrados

\$39.6B

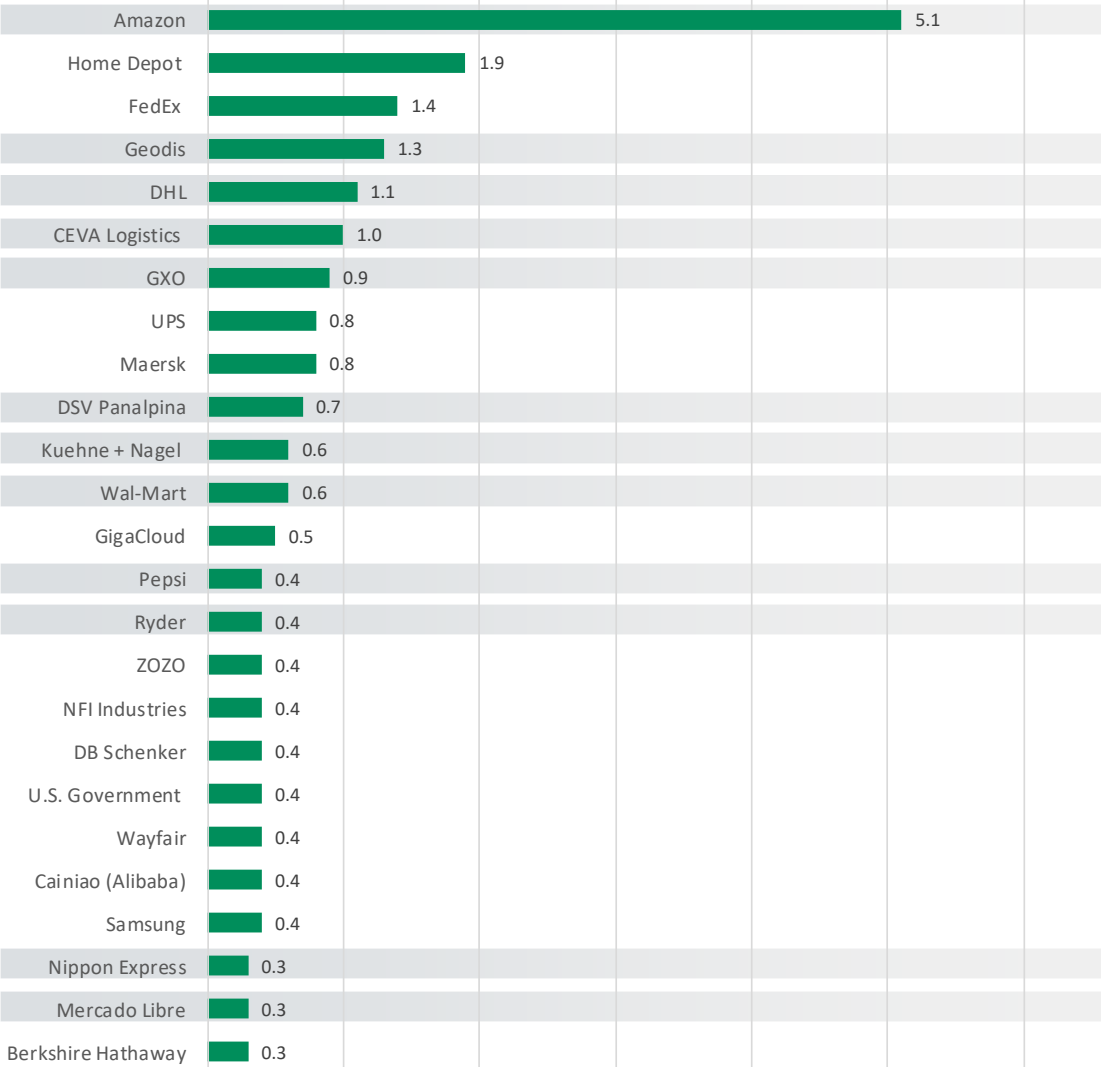
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

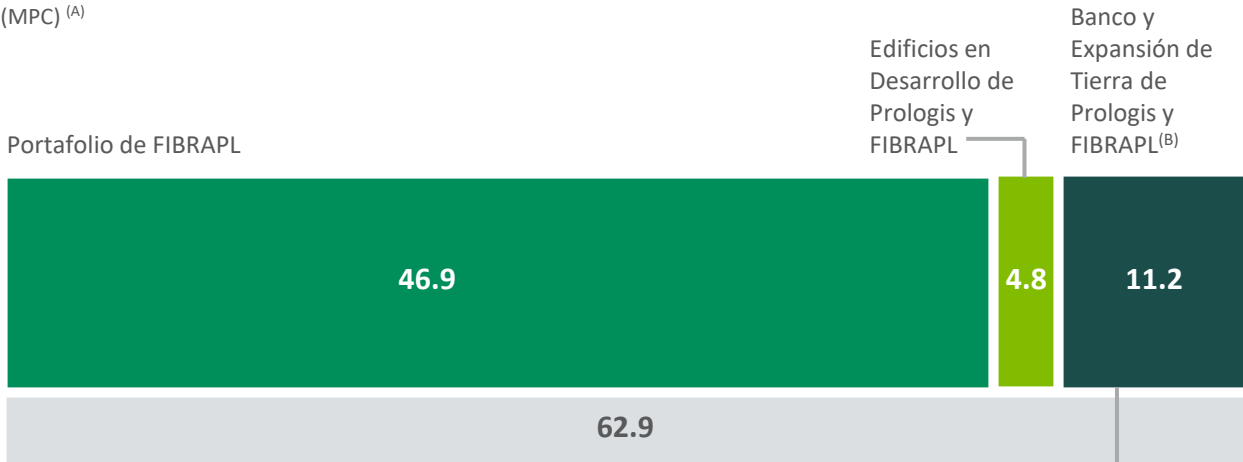


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

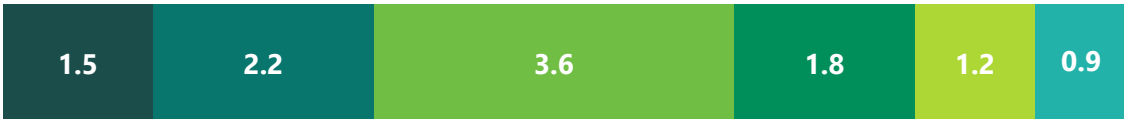
(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 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

Banco y Expansión de Tierra de Prologis y FIBRA Prologis con Base a PC Construibles Estimados



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

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	2.2	15.0%
Monterrey	1.1	42.0%
Ciudad Juárez	0.5	43.1%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	0.6	66.2%
Total	4.8	37.5%



Pacifico Industrial Center #12, Tijuana, México

Notas y Definiciones

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

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

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 limitado como una herramienta analítica.

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFI:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por los seis meses terminados			
	al 30 de junio de 2024		al 30 de junio de 2023		al 30 de junio de 2024		al 30 de junio de 2023	
	P\$.	US\$	P\$.	US\$	P\$.	US\$	P\$.	US\$
Utilidades								
Utilidad neta	1,025,551	62,092	3,386,078	184,582	8,435,179	485,217	4,453,323	240,629
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,319,956	1,319,956	1,094,091	1,094,091	1,264,331	1,264,331	1,058,331	1,058,331
Utilidad integral por CBFI - Básico y diluido	0.7770	0.0470	3.0949	0.1687	6.6717	0.3838	4.2079	0.2274
FFO								
AMEFIBRA FFO	1,071,972	64,049	883,206	48,799	2,089,135	123,463	1,810,696	97,422
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,319,956	1,319,956	1,094,091	1,094,091	1,264,331	1,264,331	1,058,331	1,058,331
AMEFIBRA FFO por CBFI - Básico y diluido	0.8121	0.0485	0.8073	0.0446	1.6524	0.0977	1.7109	0.0921
FFO, modificado por FIBRA Prologis	1,070,699	63,976	880,517	48,648	2,086,640	123,318	1,804,685	97,092
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	1,319,956	1,319,956	1,094,091	1,094,091	1,264,331	1,264,331	1,058,331	1,058,331
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFI	0.8112	0.0485	0.8048	0.0445	1.6504	0.0975	1.7052	0.0917

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 30 de junio de 2024	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	914,613	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,366,736	
Proporción de apalancamiento	17.0%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	169,613	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	5,366,736	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.2%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	260,828	
Gastos por interés anualizado	37,656	
Proporción de cobertura de cargos fijo	6.9x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	914,613	
Total Activos ⁽¹⁾	6,160,118	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	14.8%	<50%

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 30 de junio de 2024		al 31 de marzo de 2024	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	16,808,118	914,613	15,272,194	915,709
Menos: efectivo	(13,699,196)	(745,442)	(12,411,180)	(744,167)
Menos: IVA por recuperar	(566,434)	(30,822)	(580,787)	(34,379)
Deuda total, neta de ajustes	2,542,488	138,349	2,280,227	137,163
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	98,626,101	5,366,736	88,735,550	5,320,515
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%
Deuda total, neta de ajustes	2,542,488	138,349	2,280,227	137,163
Propiedades de inversión con base al costo histórico	53,117,406	3,320,146	50,120,793	3,310,824
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	4.8%	4.2%	4.5%	4.1%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,090,535	65,207	1,109,195	64,775
Gastos por interés	162,397	9,414	160,450	9,417
Índice de cobertura de cargos fijos	6.7x	6.9x	6.9x	6.90x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	2,542,488	138,349	2,280,227	137,163
EBITDA ajustado anualizado	4,362,140	260,828	4,436,780	259,100
Índice de deuda al EBITDA ajustado	0.6x	0.5x	0.5x	0.5x
Deuda neta al EBITDA ajustada				
Deuda total - a valor nominal	16,808,118	914,613	15,272,194	915,709
Menos: efectivo	(13,699,196)	(745,442)	(12,411,180)	(744,167)
EBITDA ajustado anualizado	4,362,140	260,828	4,436,780	259,100
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	0.7x	0.6x	0.6x	0.7x

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.

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 liquidez. Creemos que la cobertura de cargos fijos es importante y de utilidad para inversionistas porque permite a los inversionistas de ingresos fijos medir nuestra habilidad para realizar pagos de intereses sobre saldos de adeudos y para realizar dividendos a los titulares de nuestros CBFI. Nuestros registros de cobertura de cargos fijos podrían no ser comparables con las coberturas de cargos fijos que reportan otras compañías.

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

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.

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 30 de junio de 2024, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2023, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2023 y 2024. 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	89,737	75,256	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(5,624)	(1,361)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(437)	(782)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	83,676	73,113	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(13,163)	(10,624)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	542	1,006	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(12,621)	(9,618)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	76,574	64,632	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(5,082)	(354)	
Ajuste por nivelación de rentas	(437)	(782)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	71,055	63,495	11.9%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	437	782	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	71,492	64,278	11.2%

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 periodo.

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:

en miles	30 junio de 2024		31 de diciembre de 2023		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	83,694	4,555	104,393	6,179	(20,699)	(1,624)	(25%)
Reserva para cuentas incobrables	(7,241)	(394)	(3,865)	(229)	(3,376)	(165)	47%
Total	76,453	4,161	100,528	5,950	Ps. (24,075)	Ps. (1,789)	(31%)
% de reserva	9%	9%	4%	4%			

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

Adquisiciones de Valor Adicional (“VAA”) son propiedades que adquirimos por las que creemos que el descuento en el precio atribuido a los retos de operación puede traer retornos más grandes una vez que se establezca la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben 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 con 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.