



Tercer Trimestre 2022

FIBRA Prologis
Resultados
Financieros

Pharr Bridge #8, Reynosa, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y por los
tres y nueve meses terminados en esas fechas**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2022
2	Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2022
8	Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros Intermedios condensados
10	Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021
11	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
12	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
13	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021
14	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 y 2021, y por los tres y nueve meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2021

Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2022

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

Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2022

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

A pesar de las incertidumbres globales, el sector inmobiliario logístico de México continúa mostrando un sólido desempeño. Los resultados operativos positivos reflejan una demanda sólida, mientras que la oferta no ha podido seguir el ritmo. Esperamos que 2022 sea un año récord.


Nuestros resultados operativos y financieros del tercer trimestre resaltan nuestra estrategia de inversión. El volumen de arrendamiento fue de 1.5 millones de pies cuadrados y las renovaciones representaron el 70 por ciento de esta actividad. Para el resto del año, tenemos alrededor de 3 por ciento en vencimientos. La ocupación se mantiene en máximos históricos con un promedio superior al 98 por ciento y el plazo promedio para nuevos arrendamientos fue de 67 meses. La renta neta efectiva en renovaciones incrementó 24.6 por ciento. El NOI en efectivo en mismas propiedades fue positivo en un 7.3 por ciento, impulsado por incrementos en renta anuales y renovaciones.

Nearshoring continúa impulsando la demanda en los mercados fronterizos y en Monterrey, debido a diversas ventajas logísticas. Estimamos que dos tercios de la demanda de espacio provendrá de acuerdos de nearshoring este año. Por otro lado, vemos un aumento de la demanda impulsada por el consumidor en los mercados de consumo a medida que los clientes aumentan sus inventarios antes de la temporada de ventas de otoño.

La absorción neta en nuestros seis mercados principales totalizó 8.2 millones de pies cuadrados, un aumento del 1.7 por ciento en comparación con el tercer trimestre del 2021. En lo que va del año, la demanda se ha expandido en un 15.8 por ciento en comparación con el mismo período en 2021. La desocupación de espacios modernos es de 1.4 por ciento, en dos tercios de nuestros mercados, la desocupación está por debajo del 1 por ciento.

FIBRA Prologis completó una oferta de derechos de suscripción emitiendo 153 millones de CBFIs nuevos a nuestros tenedores existentes, recaudando Ps. 8 mil millones, equivalente a US\$396 millones. Estoy muy agradecido por el apoyo recibido por nuestros inversionistas en medio de la incertidumbre financiera. Con los recursos, que se verán reflejados en el cuarto trimestre, estamos fortaleciendo el balance y esperamos realizar adquisiciones estratégicas. Aun así, lo más importante, es que nos posiciona para aprovechar las oportunidades que puedan surgir en el entorno actual.

Pasando a otro tema, en el frente de sustentabilidad, seguimos avanzando con el compromiso de cero emisiones netas en nuestra organización. Recientemente iniciamos con nuestro programa piloto solar en nueve edificios. Por tercer año consecutivo fuimos nombrados líderes del sector industrial por GRESB, que evalúa el desempeño de la sostenibilidad de los activos reales, incluida la infraestructura, en todo el mundo. Debido a que ASG está incrustado en nuestro ADN, nos mantenemos en los más altos estándares en nuestro trabajo diario y en nuestra visión a largo plazo para la empresa, nuestras partes interesadas y nuestras comunidades.



Manejamos cuidadosamente nuestro negocio para tener éxito en cualquier ciclo económico. Nuestra estrategia de inversión enfocada y el enfoque prudente de nuestro balance significa que estamos bien posicionados y que somos capaces de aprovechar las oportunidades que surgen en momentos como estos. Como empresa, seguiremos siendo disciplinados, con visión de futuro y, lo que es más importante, totalmente alineados con nuestros inversionistas. Esto, junto con el mejor gobierno corporativo de su clase, posiciona a FIBRA Prologis como el principal vehículo de inversión en bienes raíces de México.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA Prologis era dueña de 228 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 43.4 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 240 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 67 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 33 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 tercer trimestre incluye los resultados del 1 de julio de 2022 al 30 de septiembre de 2022. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2022, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	3T 2022	3T 2021	Notas
Ocupación al final del periodo	98.5%	97.0%	Ocupación por encima del 96% en nuestros seis mercados.
Ocupación Promedio	98.2%	96.7%	Impulsado por una ocupación al final del periodo más fuerte.
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.5 MSF	1.3 MSF	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Guadalajara y Juárez.
Retención de Clientes	93.0%	63.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	24.6%	7.4%	Liderado principalmente por Ciudad de México, Guadalajara, Juárez y Tijuana.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	7.3%	12.5%	Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.40	US\$2.39	

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	3T 2022	3T 2021	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$4.0	US\$34.7	Adquirimos un edificio de última milla.
ABR	42	465	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	7.3%	6.6%	

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 en los seis principales mercados logísticos de México fue de 8.2 millones de pies cuadrados, impulsada por la logística relacionada con la manufactura y el comercio electrónico.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 1.4 por ciento, esperamos que continúen las bajas tasas de desocupación, lo que debería resultar en rentas más altas.

Nearshoring se está acelerando y es el catalizador más fuerte para la demanda en los mercados fronterizos. Al mismo tiempo, la demanda impulsada por el consumidor se expande a un ritmo estable.

La actividad ha vuelto a la normalidad y se espera que el consumo minorista real evolucione positivamente en 2022.

Los mercados fronterizos y Guadalajara continúan severamente restringidos, con una vacancia de mercado por debajo del 0.5 por ciento. A medida que muchas empresas internacionales establecen o expanden sus operaciones en México, vemos un aumento en las oportunidades de construcción a la medida y prearrendamiento. La vacancia del mercado de Monterrey y la Ciudad de México se está limitando rápidamente al 2.0 por ciento y al 2.7 por ciento, respectivamente.

A pesar de la incertidumbre mundial, aún vemos una fuerte demanda, tanto interna como de manufactura para la actividad exportadora. Además, los factores del lado de la oferta, como la baja disponibilidad de servicios públicos y el largo proceso de obtención de derechos, conducen a un mercado ajustado, aumento en rentas y poca vacancia.

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 4.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 52.0 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 66.9 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 33.1 por ciento. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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

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. 672 millones (aproximadamente US\$33 millones) al 30 de septiembre de 2022, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps.7,471millones (US\$370 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2022, contábamos con Ps. 23,244 millones (US\$1,151 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 6.7 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 septiembre de 2022 es 29.6 por ciento y 3.3 veces, respectivamente.

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 30 de septiembre de 2022 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 septiembre de 2022;
- Los estados condensados de resultados integrales por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2022; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 30 de septiembre de 2022, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 14 de octubre de 2022

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 672,191	\$ 342,501
Cuentas por cobrar, netas		54,327	54,622
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		371,701	406,876
Pagos anticipados	5	32,305	8,008
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	12	21,628	13,416
		1,152,152	825,423
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6	77,190,994	71,267,372
Otras propiedades de inversión		58,620	47,900
Porción no circulante de pagos anticipados		-	11,600
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	12	10,460	-
Otros activos		29,754	38,488
		77,289,828	71,365,360
Total activo		\$ 78,441,980	\$ 72,190,783
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 131,832	\$ 204,347
Anticipo de rentas		9,728	69,171
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	13,667	12,234
Porción circulante de la deuda a largo plazo	7	2,238,098	169,063
		2,393,325	454,815
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	7	21,114,790	21,599,086
Depósitos en garantía		415,354	388,071
		21,530,144	21,987,157
Total pasivo		23,923,469	22,441,972
Capital:			
Tenedores de CBFi	8	23,344,199	22,688,711
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		31,174,312	27,060,100
Total de capital		54,518,511	49,748,811
Total de pasivo y capital		\$ 78,441,980	\$ 72,190,783

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2022	2021	2022	2021
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,252,720	\$ 1,087,005	\$ 3,695,048	\$ 3,231,436
Recuperación de gastos por arrendamientos		133,029	120,752	410,729	361,637
Otros ingresos por arrendamiento		11,159	13,425	27,679	39,539
		1,396,908	1,221,182	4,133,456	3,632,612
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento		(92,409)	(85,461)	(265,475)	(242,429)
Servicios públicos		(11,168)	(8,555)	(30,036)	(25,536)
Honorarios de administración de propiedades	11	(40,503)	(35,681)	(116,028)	(105,074)
Impuesto predial		(26,231)	(20,382)	(77,225)	(61,513)
Gastos de operación no recuperables		(6,011)	(13,954)	(30,776)	(38,223)
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	6	(333,380)	1,052,385	4,972,336	3,234,752
Comisión por administración de activos	11	(145,988)	(114,560)	(418,869)	(330,406)
Cuota por incentivo	11	-	-	(655,488)	(319,537)
Honorarios profesionales		(11,009)	(11,437)	(56,598)	(36,284)
Costo financiero		(236,960)	(181,802)	(680,925)	(527,062)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	-	-	(3,940)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(5,338)	(11,685)	(14,418)	(33,117)
(Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura		(3,281)	9,773	(6,707)	18,856
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura		(5,229)	(9,860)	(19,075)	(33,162)
Pérdida cambiaria, neta		(12,509)	(1,897)	(8,869)	(5,601)
Otros ingresos (gastos) generales y administrativos		3,394	(1,933)	9,942	(5,109)
		(926,622)	564,951	2,601,789	1,486,615
Utilidad neta		470,286	1,786,133	6,735,245	5,119,227
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		16,106	1,307,268	(1,113,267)	962,613
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura		245	249	730	(9,028)
		16,351	1,307,517	(1,112,537)	953,585
Utilidad integral		\$ 486,637	\$ 3,093,650	\$ 5,622,708	\$ 6,072,812
Utilidad por CBFi	9	\$ 0.55	\$ 2.10	\$ 7.86	\$ 6.03

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2022 y 2021

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233
Dividendos	-	-	-	(1,286,020)	(1,286,020)
CBFIs por emitir	319,537	-	-	-	319,537
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	962,613	-	-	962,613
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(9,028)	-	-	(9,028)
Utilidad neta	-	-	-	5,119,227	5,119,227
Utilidad integral neta	-	953,585	-	5,119,227	6,072,812
Saldos al 30 de septiembre de 2021	\$ 22,688,711	\$ 8,980,618	\$ (5,000)	\$ 13,984,233	\$ 45,648,562
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividendos	-	-	-	(1,508,496)	(1,508,496)
CBFIs por emitir	655,488	-	-	-	655,488
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,113,267)	-	-	(1,113,267)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	730	-	-	730
Utilidad neta	-	-	-	6,735,245	6,735,245
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,112,537)	-	6,735,245	5,622,708
Saldos al 30 de septiembre de 2022	\$ 23,344,199	\$ 7,573,808	\$ (5,000)	\$ 23,605,504	\$ 54,518,511

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2022	2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 6,735,245	\$ 5,119,227
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(4,972,336)	(3,234,752)
Cuota por incentivo	655,488	319,537
Reserva para cuentas incobrables	1,082	3,144
Costo financiero	680,925	527,062
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	-	3,940
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	19,075	33,162
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura	6,707	(18,856)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	9,006	6,804
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(78,527)	(66,752)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	4,598	(8,504)
Otras cuentas por cobrar	28,754	82,360
Pagos anticipados	(24,150)	(40,421)
Otros activos	8,138	8,568
Cuentas por pagar	(67,179)	(25,581)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	1,615	410
Depósitos en garantía	33,379	2,788
Anticipos de rentas	(58,357)	(36,896)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,983,463	2,675,240
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,499,639)	(1,135,633)
Disposición de activos destinados para venta	-	515,159
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(90,913)	(45,243)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(471,093)	(392,378)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(2,061,645)	(1,058,095)
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(1,508,496)	(1,286,020)
Préstamos obtenidos	5,671,268	8,783,823
Pago de préstamos	(3,758,667)	(8,529,938)
Intereses pagados	(621,634)	(325,635)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(217,529)	(1,357,770)
Incremento en efectivo, neta	704,289	259,375
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(374,599)	(389,701)
Efectivo al principio del periodo	342,501	434,406
Efectivo al final del periodo	\$ 672,191	\$ 304,080
Transacciones que no requirieron recursos:		
CBFIs por emitir	655,488	319,537
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ 655,488	\$ 319,537

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y por los tres y nueve meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2021

En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI")

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

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

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)	25-agosto-2022	Dólares estadounidenses	SOFR + 115bps (**)	\$ 996.0	\$ 50.0
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	17-agosto-2022	Dólares estadounidenses	SOFR + 90bps (**)	996.6	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	810.5	40.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	13-julio-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	311.8	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	19-abril-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	398.7	20.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-marzo-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	410.6	20.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	31-enero-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	625.8	30.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	14-enero-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	305.4	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-enero-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	815.9	40.0
Total préstamos				\$ 5,671.3	\$ 280.0

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

** SOFR (Secured Overnight Financing por sus siglas en inglés)

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	30-septiembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	\$ 3.1	\$ 0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-septiembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	996.3	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	1,008.0	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	8-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	816.0	40.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	29-julio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	14-julio-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	311.4	15.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-julio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-junio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.0	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	29-abril-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.2
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-abril-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	102.8	5.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-abril-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	2.9	0.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	31-marzo-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	496.6	25.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-marzo-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.0	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-febrero-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.2	0.2
Total pagos				\$ 3,758.7	\$ 186.1

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

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

ii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBFi	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
Distribuciones:					
Dividendos	19-julio-2022	\$ 527.7	\$ 25.9	\$ 0.6162	\$ 0.0302
Dividendos	18-abril-2022	511.2	25.8	0.5968	0.0277
Dividendos	20-enero-2022	469.6	23.0	0.5483	0.0268
Total distribuciones		\$ 1,508.5	\$ 74.7		

iii. Adquisiciones de propiedades de inversión:

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de cierre pagados	
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Pantaco #1	3-agosto-2022	México	41,764	\$ 82.1	\$ 4.0
Vallejo Truck Yard #1	4-mayo-2022	México	130,244	129.6	6.4
Vallejo DC #1	10-marzo-2022	México	94,418	217.0	10.2
Juárez #18	25-enero-2022	Juárez	191,032	361.2	17.5
El Florido #1	7-enero-2022	Tijuana	386,880	822.3	40.2
Total adquisiciones			844,338	\$ 1,612.2	\$ 78.3

iv. Cuota por incentivo:

El 5 de julio de 2022, se aprobó la cuota por incentivo anual para ser pagados en CBFIs en la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

El 6 de junio de 2022 FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivos de \$655.5 millones de pesos mexicanos.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2022 y 2021 y por los tres y nueve meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2021, 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 2021, de conformidad con IFRS.

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

3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2021.

4. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presenta al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre 2022 y 2021 respectivamente. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 523,916	\$ 162,377	\$ 152,551	\$ 176,022	\$ 137,305	\$ 100,549	\$ 1,252,720
Recuperación de gastos por arrendamiento	54,216	11,997	19,939	16,423	14,585	15,869	133,029
Otros ingresos por arrendamiento	1,956	1,775	3,795	1,369	2,197	67	11,159
	580,088	176,149	176,285	193,814	154,087	116,485	1,396,908
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(82,733)	(21,759)	(16,205)	(16,255)	(19,428)	(19,942)	(176,322)
	\$ 497,355	\$ 154,390	\$ 160,080	\$ 177,559	\$ 134,659	\$ 96,543	\$ 1,220,586

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre 2021						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 488,602	\$ 139,297	\$ 135,520	\$ 114,854	\$ 121,116	\$ 87,616	\$ 1,087,005
Recuperación de gastos por arrendamiento	51,411	11,873	16,942	13,453	13,250	13,823	120,752
Otros ingresos por arrendamiento	7,430	1,044	4,461	11	381	98	13,425
	547,443	152,214	156,923	128,318	134,747	101,537	1,221,182
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(71,657)	(19,220)	(18,199)	(17,202)	(21,384)	(16,371)	(164,033)
	\$ 475,786	\$ 132,994	\$ 138,724	\$ 111,116	\$ 113,363	\$ 85,166	\$ 1,057,149

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,536,750	\$ 471,227	\$ 451,720	\$ 523,140	\$ 412,306	\$ 299,905	\$ 3,695,048
Recuperación de gastos por arrendamiento	166,728	41,289	58,398	51,658	46,659	45,997	410,729
Otros ingresos por arrendamiento	7,682	4,030	7,871	4,035	2,923	1,138	27,679
	1,711,160	516,546	517,989	578,833	461,888	347,040	4,133,456
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(239,984)	(56,889)	(53,661)	(59,618)	(54,524)	(54,864)	(519,540)
	\$ 1,471,176	\$ 459,657	\$ 464,328	\$ 519,215	\$ 407,364	\$ 292,176	\$ 3,613,916

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 2021							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,449,270	\$ 417,096	\$ 391,781	\$ 344,701	\$ 372,884	\$ 255,704	\$ 3,231,436
Recuperación de gastos por arrendamiento	156,602	33,161	49,371	39,450	42,786	40,267	361,637
Otros ingresos por arrendamiento	20,895	5,772	11,199	100	1,159	414	39,539
	1,626,767	456,029	452,351	384,251	416,829	296,385	3,632,612
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(215,888)	(54,484)	(48,972)	(51,713)	(51,330)	(50,388)	(472,775)
	\$ 1,410,879	\$ 401,545	\$ 403,379	\$ 332,538	\$ 365,499	\$ 245,997	\$ 3,159,837

Al 30 de septiembre de 2022								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 6,379,723	\$ 1,824,800	\$ 2,046,569	\$ 2,316,345	\$ 1,441,626	\$ 1,258,017	\$ -	\$ 15,267,080
Edificios	25,518,892	7,299,201	8,186,278	9,265,378	5,766,504	5,032,070	-	61,068,323
	31,898,615	9,124,001	10,232,847	11,581,723	7,208,130	6,290,087	-	76,335,403
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	302,740	145,357	118,537	160,130	94,560	34,267	-	855,591
Total de propiedades de inversión	\$ 32,201,355	\$ 9,269,358	\$ 10,351,384	\$ 11,741,853	\$ 7,302,690	\$ 6,324,354	\$ -	\$ 77,190,994
Otras propiedades de inversión	\$ 58,620	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 58,620
Total de deuda a largo plazo	\$ 484,824	\$ 1,075,337	\$ 1,221,819	\$ 760,635	\$ -	\$ -	\$ 19,810,273	\$ 23,352,888

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

5. Pagos anticipados

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los pagos anticipados a corto plazo de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Predial	\$ 25,742	\$ -
Otros pagos anticipados	5,330	7,205
Seguros	1,233	803
Pagos anticipados a corto plazo	\$ 32,305	\$ 8,008

6. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$4,972,336 y \$3,234,752 pesos mexicanos por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, respectivamente.

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 30 de septiembre de 2022
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 7.25% al 11.75% Promedio ponderado 8.20%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.00% al 10.25% Promedio ponderado 6.85%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 71,267,372	\$ 56,831,355
Efecto por conversión de moneda funcional	(1,194,407)	1,588,356
Adquisición de propiedades de inversión	1,521,239	4,742,871
Costos de adquisición	90,913	105,329
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	471,093	549,712
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	62,448	108,553
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	4,972,336	7,341,196
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 77,190,994	\$ 71,267,372

7. Deuda a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL tenía deuda a largo plazo compuesta por préstamos de instituciones financieras, bonos emitidos públicamente y colocación privada en dólares estadounidenses, de la siguiente manera:

en miles	Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 30 de septiembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
					Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
	g.	USD	11 de agosto de 2023	SOFR + 90bps (***)	\$ 50,000	\$ 1,009,635	\$ -	\$ -
	h.	USD	25 de agosto de 2023	SOFR + 115bps (***)	50,000	1,009,635	-	-
	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,080,309	53,500	1,097,590
	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,080,309	53,500	1,097,590
	b.	USD	14 de abril de 2026	LIBOR + 199bps	130,000	2,625,051	135,000	2,769,620
	f.	USD	7 de diciembre de 2026	5.18% (***)	69,085	1,395,013	70,288	1,442,008
	d.	USD	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,413,489	70,000	1,436,099
	c.	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,572,263	375,000	7,693,388
	e.	USD	1 de julio de 2039	3.48% (***)	300,000	6,057,810	300,000	6,154,710
				Total	1,151,085	23,243,514	1,057,288	21,691,005
				Intereses por pagar de la deuda a largo plazo	8,229	166,176	7,144	146,569
				Prima neta	3,774	76,207	4,440	91,090
				Costos de emisión de deuda	(6,587)	(133,009)	(7,824)	(160,515)
				Total de deuda	1,156,501	23,352,888	1,061,048	21,768,149
				Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo	110,837	2,238,098	8,241	169,063
				Deuda a largo plazo	\$ 1,045,664	\$ 21,114,790	\$ 1,052,807	\$ 21,599,086

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

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

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

**** SOFR (Secured Overnight Financing por sus siglas en inglés)

a. Este préstamo está garantizado por 17 propiedades con un valor razonable total al 30 de septiembre de 2022 de \$6,272,863; dichas propiedades y sus flujos de efectivo están sujetos a un fideicomiso de garantía de ley mexicana en beneficio de los prestamistas.

b. La Línea de Crédito está sujeta a un área de cartera basada en KPI (Key Performance Indicators) de sostenibilidad con iluminación LED. Al 14 de abril de 2021, FIBRAPL obtuvo un descuento sobre Margen Aplicable de 200 pbs a 199 pbs. Esta línea de crédito vence el 14 de abril de 2024 y contiene dos opciones separadas de prórroga de un año que pueden extenderse a opción del prestatario y con la aprobación del Comité de Riesgos del prestamista. Al 30 de septiembre de 2022, FIBRAPL debía \$130.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,625.1 millones de pesos mexicanos).

c. El 8 de diciembre de 2020 FIBRAPL lanzó una oferta de Bonos Verde (no garantizado #1) con Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años de Fideicomiso a Largo Plazo por un monto total de emisión de USD \$375.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,572.3 millones de pesos mexicanos) los “Bonos”, que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,524.1 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,524.1 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,524.1 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2032.

Los Bonos devengarán intereses al 4.12% anual. Los Bonos serán obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL. Los fondos se utilizaron para financiar el pago de préstamos a plazo pendientes con vencimiento en 2022 y 2023 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

d. El 4 de mayo de 2021 FIBRAPL llevó a cabo una oferta de bonos verdes (no garantizado #2) por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 10 años por un monto total de emisión de \$70.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,413.5 millones de pesos mexicanos) los “Bonos”, los cuales tienen fecha de vencimiento en 2031.

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

e. El 1 de julio de 2021, FIBRAPL emitió pagarés senior no garantizados por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$6,057.8 millones de pesos mexicanos) (“Notas del USPP”) manteniendo el precio de las notas de la USPP anunciadas previamente en mayo 2021. El mercado de Colocación Privada en Estados Unidos de América ("USPP" por sus siglas en inglés) es un mercado de bonos privados de EE.UU. que está disponible para empresas estadounidenses y no estadounidenses.

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

- (i) \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,019.3 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas verde USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,615.4 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.49%, Serie B Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2031;
- (iii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,615.4 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 3.64%, Serie C Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2033;
- (iv) \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$504.8 millones de pesos mexicanos) en monto de capital total que devenga interés del 3.79%, Serie D Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
- (v) \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$302.9 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 4.00%, Serie E Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2039.

f. El 15 de diciembre de 2021, FIBRAPL asumió un nuevo préstamo denominado Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado). Al 30 de septiembre del 2022, tiene un saldo de \$69.1 millones de dólares estadounidenses (\$1,395.0 millones de pesos mexicanos), con vencimiento del 7 de diciembre de 2026. El préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por 14 propiedades con un valor razonable total al 30 de septiembre de 2022 de \$3,164,195 localizadas en el mercado de Tijuana y Guadalajara y los ingresos por arrendamiento de dichas propiedades.

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

- (i) \$52.5 millones de dólares estadounidenses (\$1,053.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.30%;
- (ii) \$7.8 millones de dólares estadounidenses (\$156.6 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.15%; y
- (iii) \$9.2 millones de dólares estadounidenses (\$184.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 4.50%.

g. El 17 de agosto de 2022, FIBRAPL asumió un nuevo pagaré con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (no garantizado) por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,009.6 millones de pesos mexicanos). El pagaré devenga intereses sobre la tasa SOFR más Margen Aplicable de 90 bps, el cual tiene fecha de vencimiento el 11 de agosto de 2023.

h. El 25 de agosto de 2022, FIBRAPL asumió un nuevo pagaré con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (no garantizado) por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,009.6 millones de pesos mexicanos). El pagaré devenga intereses sobre la tasa SOFR más Margen Aplicable 115 bps, el cual tiene fecha de vencimiento el 25 de agosto de 2023.

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$31.0 millones de dólares estadounidenses (\$621.6 millones de pesos mexicanos) y \$16.2 millones de dólares estadounidenses (\$325.6 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$186.1 millones de dólares estadounidenses (\$3,758.7 millones de pesos mexicanos) y \$425.0 millones de dólares estadounidenses (\$8,529.9 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRAPL cumplía con todas las obligaciones de los préstamos a largo plazo.

8. Capital

Al 30 de septiembre de 2022 el total de CBFi en circulación es de 856,419,497.

9. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.55	\$ 2.10	\$ 7.86	\$ 6.03
Utilidad neta del periodo	470,286	1,786,133	6,735,245	5,119,227
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	856,419	849,186	856,419	849,186

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRAPL tiene 856,419,497 CBFis en circulación y 12,464,161 por emitirse al Administrador.

10. Valores razonables de activos y pasivos

Algunas de las políticas y revelaciones contables de FIBRAPL requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros.

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. La información del valor razonable para los activos y pasivos financieros que no han sido valuados a valor razonable, no se incluye en la tabla si su valor en libros es una aproximación cercana a su valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2022									
en miles de pesos mexicanos	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Saldo en libros		Valor razonable			
				Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Activos financieros medidos a valor razonable									
Propiedades de inversión	\$ 77,190,994	\$ -	\$ -	\$ 77,190,994	\$ -	\$ -	\$ 77,190,994	\$ -	\$ 77,190,994
Otras propiedades de inversión	58,620	-	-	58,620	-	-	58,620	-	58,620
Opciones de tipo de cambio	32,088	-	-	32,088	-	32,088	-	-	32,088
	\$ 77,281,702	\$ -	\$ -	\$ 77,281,702	\$ -	\$ 32,088	\$ 77,249,614	\$ -	\$ 77,281,702
Activos financieros no medidos a valor razonable									
Efectivo	\$ -	\$ 672,191	\$ -	\$ 672,191	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	54,327	-	54,327	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	9,442	-	9,442	-	-	-	-	-
	\$ -	\$ 735,960	\$ -	\$ 735,960	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable									
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 124,460	\$ 124,460	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	13,667	13,667	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	23,352,888	23,352,888	-	19,816,692	-	-	19,816,692
	\$ -	\$ -	\$ 23,491,015	\$ 23,491,015	\$ -	\$ 19,816,692	\$ -	\$ -	\$ 19,816,692

Al 31 de diciembre de 2021									
en miles de pesos mexicanos	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Saldo en libros		Valor razonable			
				Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Activos financieros medidos a valor razonable									
Propiedades de inversión	\$ 71,267,372	\$ -	\$ -	\$ 71,267,372	\$ -	\$ -	\$ 71,267,372	\$ -	\$ 71,267,372
Otras propiedades de inversión	47,900	-	-	47,900	-	-	47,900	-	47,900
Opciones de tipo de cambio	13,416	-	-	13,416	-	13,416	-	-	13,416
	\$ 71,328,688	\$ -	\$ -	\$ 71,328,688	\$ -	\$ 13,416	\$ 71,315,272	\$ -	\$ 71,328,688
Activos financieros no medidos a valor razonable									
Efectivo	\$ -	\$ 342,501	\$ -	\$ 342,501	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	54,622	-	54,622	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	5,602	-	5,602	-	-	-	-	-
	\$ -	\$ 402,725	\$ -	\$ 402,725	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable									
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 61,377	\$ 61,377	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	12,234	12,234	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	21,768,149	21,768,149	-	22,409,853	-	-	22,409,853
	\$ -	\$ -	\$ 21,841,760	\$ 21,841,760	\$ -	\$ 22,409,853	\$ -	\$ -	\$ 22,409,853

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

11. Información de afiliadas

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

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 30 de septiembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Comisión por administración de propiedades	\$ 13,667	\$ 12,234
Total de cuentas por pagar	\$ 13,667	\$ 12,234

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022 y 2021 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2022	2021	2022	2021
Comisión por administración de activos	\$ (145,988)	\$ (114,560)	\$ (418,869)	\$ (330,406)
Comisiones por administración de propiedades	\$ (40,503)	\$ (35,681)	\$ (116,028)	\$ (105,074)
Comisiones por arrendamiento	\$ (6,141)	\$ (2,220)	\$ (21,729)	\$ (22,430)
Comisiones por desarrollo	\$ (2,386)	\$ (777)	\$ (8,653)	\$ (11,837)
Cuota por mantenimiento	\$ (2,144)	\$ (2,261)	\$ (9,292)	\$ (9,033)
Cuota por incentivos	\$ -	\$ -	\$ (655,488)	\$ (319,537)

12. Actividades de cobertura

Al 30 de septiembre de 2022, FIBRAPL tiene un activo por \$32.1 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Opciones de tipo de cambio

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

en miles				Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	
Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 659	\$ -	\$ 32
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	2,570	-	125
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	4,295	-	209
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	435	5,892	-	287
9 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	7,932	-	393	-
9 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	9,296	-	460	-
25 de agosto de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	569	-	28	-
25 de agosto de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	795	-	39	-
25 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	993	-	49	-
25 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	1,154	-	58	-
27 de mayo de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	6,354	-	315	-
27 de mayo de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	4,550	-	225	-
Total opciones de tipo de cambio						\$ 32,088	\$ 13,416	\$ 1,589	\$ 653

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

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en estas notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2022.

14. Eventos subsecuentes

El 14 de octubre de 2022, FIBRAPL pagó el pagaré con BBVA Mexico, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (no garantizado) por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses.

El 13 de octubre de 2022, FIBRAPL pagó el pagaré con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (no garantizado) por un monto total de \$50.0 millones de dólares estadounidenses.

El 11 de octubre de 2023, FIBRAPL emitió 152,985,834 CBFi adicionales a \$52.00 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta de derechos. A los tenedores de CBFi existentes se les otorgó un derecho preferencial para suscribirse y pagar por los CBFi adicionales. FIBRAPL recibió solicitudes de suscripción en exceso de la oferta y asignó todos los 152,985,834 de CBFi a los tenedores. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$7,955.3 millones de pesos mexicanos (\$395.7 millones de dólares estadounidenses).

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 14 de octubre de 2022, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Pharr Bridge #8, Reynosa, México

TERCER TRIMESTRE 2022

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.



Los Altos #5, Guadalajara, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 8 2022 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Uso de Capital

- 16 Adquisiciones

Capitalización

- 17 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 21 Notas y Definiciones ^(A)



Agua Fria #2, Monterrey, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2022, FIBRA Prologis era dueño de 228^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 43.4 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

98.5%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

ABR	% Renta Neta Efectiva
-----	-----------------------

43.2 MPC 100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
14.6 MPC	33.0%	99.1%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

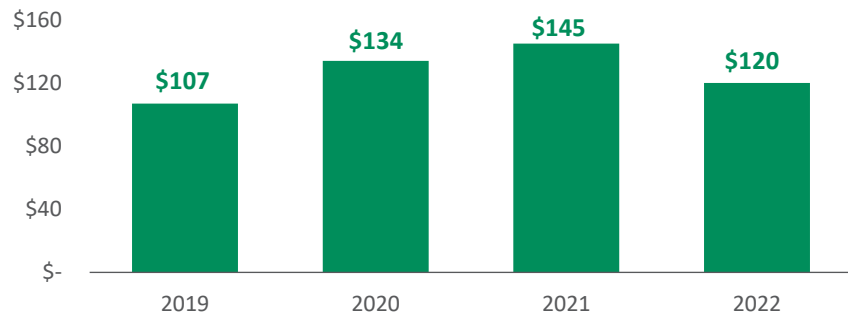
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
28.6 MPC	67.0%	98.3%



Perfil Corporativo

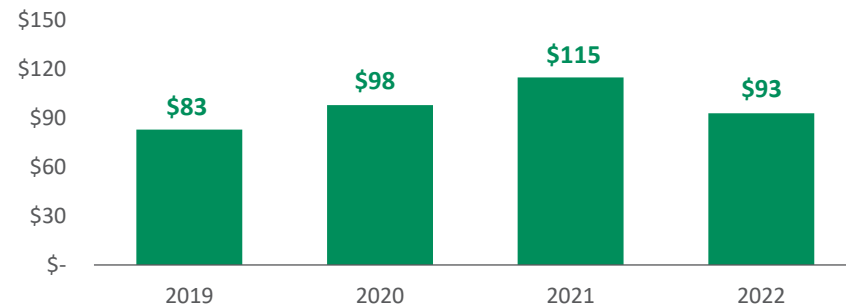
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



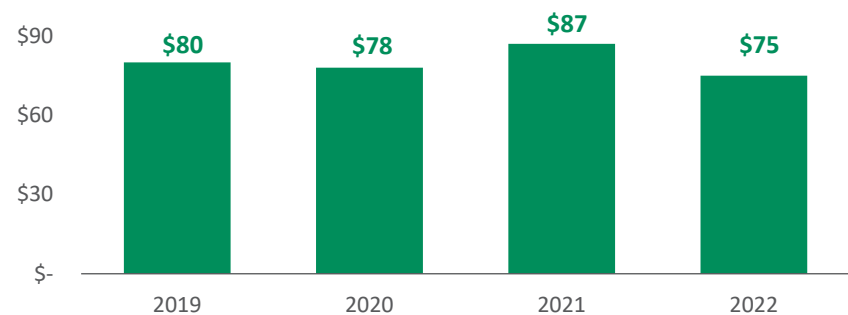
AFFO

(en millones de US\$)



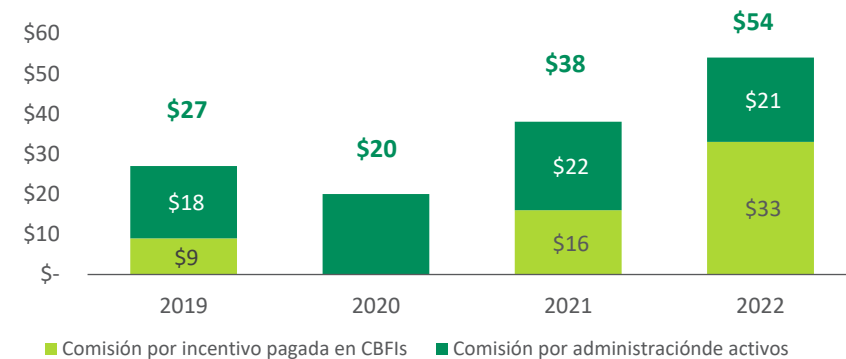
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021		30 de septiembre de 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,396,908	69,157	1,350,328	67,255	1,386,220	67,291	1,273,805	61,582	1,221,182	60,966
Utilidad bruta	1,220,586	60,452	1,173,884	58,471	1,219,446	59,148	1,103,701	53,301	1,057,149	52,777
Utilidad neta	470,286	23,360	1,923,849	95,069	4,341,110	211,310	4,860,134	234,532	1,786,133	89,126
AMEFIBRA FFO ^(B)	824,804	40,875	790,816	39,303	829,871	40,186	747,681	36,377	731,781	36,545
FFO, modificado por FIBRA Prologis	819,404	40,609	787,708	39,148	826,998	40,042	743,988	36,114	726,273	36,186
AFFO	625,953	31,063	591,219	29,341	678,699	32,783	562,763	27,516	579,803	28,975
EBITDA ajustada	1,061,702	52,568	1,014,053	50,442	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575	923,808	46,120
Utilidad neta por CBFi	0.5491	0.0273	2.2464	0.1110	5.0689	0.2467	5.7144	0.2758	2.1033	0.1050
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	0.9631	0.0477	0.9234	0.0459	0.9690	0.0469	0.8791	0.0428	0.8617	0.0430
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.9568	0.0474	0.9198	0.0457	0.9656	0.0468	0.8748	0.0425	0.8553	0.0426

Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021		30 de septiembre de 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Comisión por administración de activos	(145,988)	(7,242)	(138,253)	(6,966)	(134,628)	(6,521)	(123,184)	(5,916)	(114,560)	(5,727)
Comisiones por administración de propiedades	(40,503)	(2,008)	(38,900)	(1,945)	(36,625)	(1,795)	(37,325)	(1,785)	(35,681)	(1,768)
Comisiones por arrendamiento	(6,141)	(302)	(9,047)	(451)	(6,541)	(320)	(8,192)	(395)	(2,220)	(109)
Comisiones por desarrollo	(2,386)	(119)	(2,690)	(134)	(3,577)	(174)	(7,795)	(379)	(777)	(39)
Cuota por incentivos	-	-	(655,488)	(33,487)	-	-	-	-	-	-

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
Comisiones Administrativas	Administración de Activos	0.75% anual x valor del activo valuado	Trimestral
	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%
		Cuota máxima	Sí
		Comisión	10%
		Moneda	100% en CBFIs ^(C)
Tasa de bloqueo	6 meses	Anual en el aniversario de la IPO ^(D)	

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

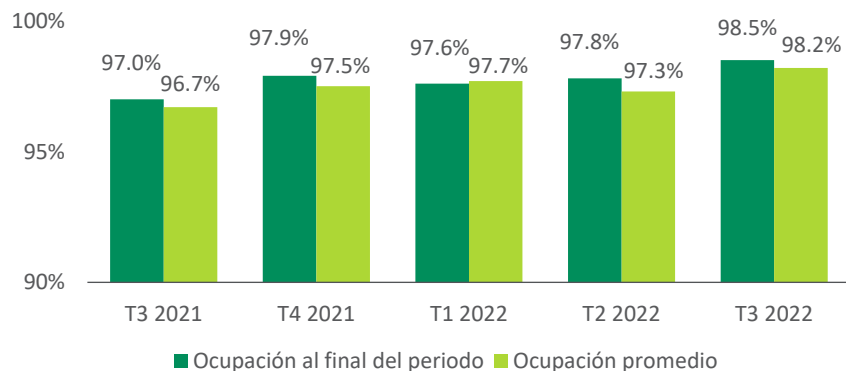
B. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.

C. Aprobado por los tenedores.

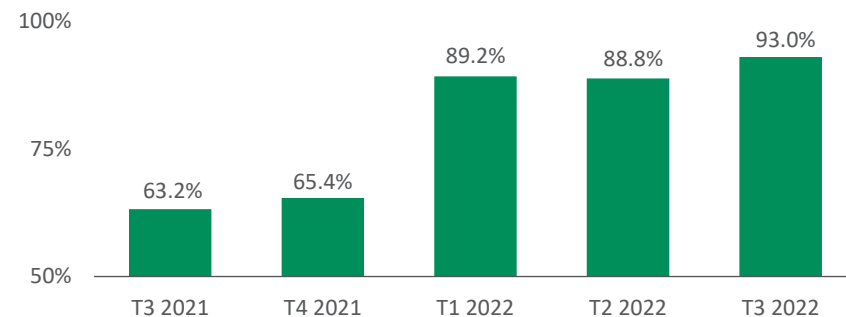
D. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

Desempeño Operativo

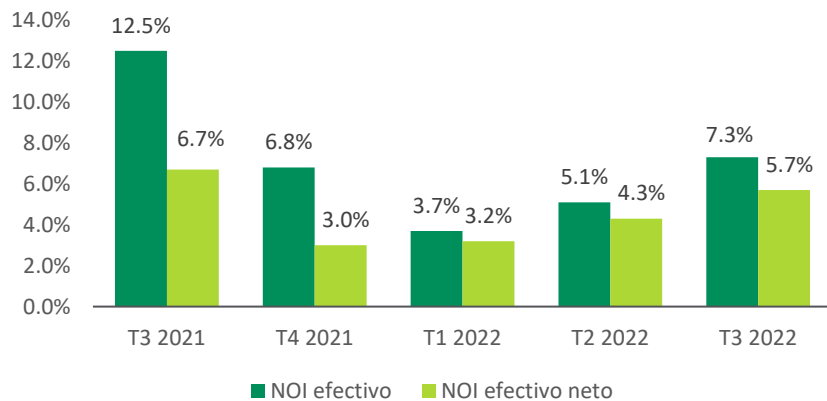
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



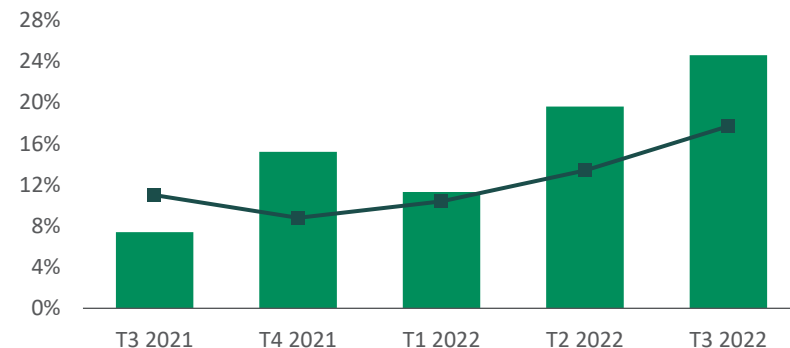
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Total Trimestral	7.4%	15.2%	11.3%	19.6%	24.6%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	11.0%	8.8%	10.4%	13.4%	17.7%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFÍ

Rendimiento Financiero		Bajo	Alto
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1770	\$ 0.1820
Operaciones			
Ocupación al final del año		97.0%	98.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		4.5%	6.5%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%	14.0%
Despliegue de Capital			
Adquisición de edificios	\$	100,000	\$ 150,000
Otros Supuestos			
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	30,000	\$ 33,000
Distribución por CBFÍ del año completo 2022 (dólares estadounidenses)	\$	0.1200	\$ 0.1200

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

3T 2022 Información Suplementaria

en miles	30 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	672,191	33,290	342,501	16,695
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	54,327	2,692	54,622	2,661
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	371,701	18,408	406,876	19,832
Pagos anticipados	32,305	1,598	8,008	402
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	21,628	1,071	13,416	654
	1,152,152	57,059	825,423	40,244
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	77,190,994	3,822,718	71,267,372	3,473,796
Otras propiedades de inversión	58,620	2,903	47,900	2,335
Porción no circulante de pagos anticipados	-	-	11,600	553
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	10,460	518	-	-
Otros activos	29,754	1,473	38,488	1,876
	77,289,828	3,827,612	71,365,360	3,478,560
Total activo	78,441,980	3,884,671	72,190,783	3,518,804
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	131,832	6,528	204,347	9,960
Rentas anticipadas	9,728	482	69,171	3,372
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	13,667	676	12,234	596
Porción circulante de la deuda a largo plazo	2,238,098	110,837	169,063	8,241
	2,393,325	118,523	454,815	22,169
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	21,114,790	1,045,664	21,599,086	1,052,807
Depósitos en garantía	415,354	20,569	388,071	18,916
	21,530,144	1,066,233	21,987,157	1,071,723
Total pasivo	23,923,469	1,184,756	22,441,972	1,093,892
Capital:				
Capital contribuido	23,344,199	1,451,023	22,688,711	1,417,536
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	31,174,312	1,248,892	27,060,100	1,007,376
Total de capital contable	54,518,511	2,699,915	49,748,811	2,424,912
Total de pasivo y capital contable	78,441,980	3,884,671	72,190,783	3,518,804
en miles de US\$				
Propiedades de inversión	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
	3,825,621	2,904,806	3,476,131	2,780,473

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

3T 2022 Información Suplementaria

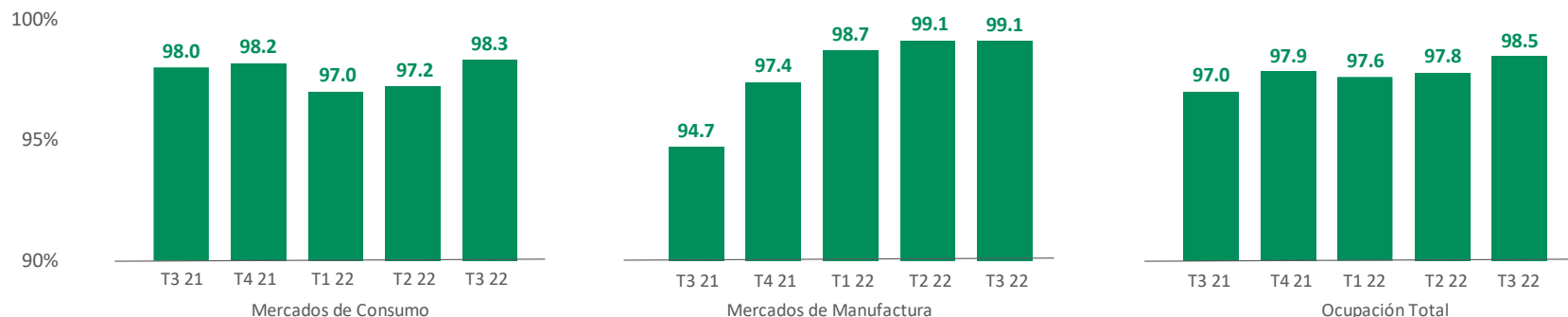
en miles, excepto montos por CBFi	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	1,252,720	62,017	1,087,005	54,301	3,695,048	182,116	3,231,436	160,347
Recuperación de gastos por arrendamiento	133,029	6,662	120,752	6,036	410,729	20,309	361,637	17,962
Otros ingresos por arrendamiento	11,159	478	13,425	629	27,679	1,278	39,539	1,971
	1,396,908	69,157	1,221,182	60,966	4,133,456	203,703	3,632,612	180,280
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(92,409)	(4,559)	(85,461)	(4,271)	(265,475)	(13,096)	(242,429)	(12,011)
Servicios públicos	(11,168)	(555)	(8,555)	(429)	(30,036)	(1,487)	(25,536)	(1,272)
Comisiones por administración de propiedades	(40,503)	(2,008)	(35,681)	(1,768)	(116,028)	(5,748)	(105,074)	(5,208)
Impuesto predial	(26,231)	(1,285)	(20,382)	(1,035)	(77,225)	(3,782)	(61,513)	(3,098)
Gastos de operación no recuperables	(6,011)	(298)	(13,954)	(686)	(30,776)	(1,519)	(38,223)	(1,895)
	(176,322)	(8,705)	(164,033)	(8,189)	(519,540)	(25,632)	(472,775)	(23,484)
Utilidad bruta	1,220,586	60,452	1,057,149	52,777	3,613,916	178,071	3,159,837	156,796
Otros ingresos (gastos):								
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	(333,380)	(16,469)	1,052,385	52,576	4,972,336	244,209	3,234,752	161,423
Comisión por administración de activos	(145,988)	(7,242)	(114,560)	(5,727)	(418,869)	(20,729)	(330,406)	(16,442)
Comisión por incentivo	-	-	-	-	(655,488)	(33,487)	(319,537)	(15,929)
Honorarios profesionales	(11,009)	(550)	(11,437)	(576)	(56,598)	(2,812)	(36,284)	(1,806)
Gastos por interés	(231,560)	(11,430)	(176,294)	(8,788)	(669,544)	(33,030)	(504,774)	(24,909)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	4,454	222	-	-	14,215	703	-	-
Amortización del costo financiero diferido	(9,854)	(488)	(5,508)	(359)	(25,596)	(1,268)	(22,288)	(1,185)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	(3,940)	(197)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,338)	(263)	(11,685)	(583)	(14,418)	(717)	(33,117)	(1,633)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(3,281)	(163)	9,773	477	(6,707)	(337)	18,856	923
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(5,229)	(259)	(9,860)	(481)	(19,075)	(935)	(33,162)	(1,641)
Pérdida neta cambiaria no realizada	(12,457)	(617)	(2,298)	(113)	(9,006)	(445)	(6,804)	(340)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(52)	(2)	401	20	137	7	1,203	60
Otros ingresos (gastos) generales y administrativos	3,394	169	(1,933)	(97)	9,942	509	(5,109)	(253)
	(750,300)	(37,092)	728,984	36,349	3,121,329	151,668	1,959,390	98,071
Utilidad neta	470,286	23,360	1,786,133	89,126	6,735,245	329,739	5,119,227	254,867
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	16,106	6,022	1,307,268	9,835	(1,113,267)	13,612	962,613	12,741
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	245	12	249	12	730	36	(9,028)	(473)
	16,351	6,034	1,307,517	9,847	(1,112,537)	13,648	953,585	12,268
Utilidad integral del periodo	486,637	29,394	3,093,650	98,973	5,622,708	343,387	6,072,812	267,135
Utilidad por CBFi (A)	0.5491	0.0273	2.1033	0.1050	7.8644	0.3850	6.0284	0.3001

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

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	P.s.	US\$	P.s.	US\$	P.s.	US\$	P.s.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Ingresos	1,396,908	69,157	1,221,182	60,966	4,133,456	203,703	3,632,612	180,280
Gastos de operación	(176,322)	(8,705)	(164,033)	(8,189)	(519,540)	(25,632)	(472,775)	(23,484)
Utilidad bruta	1,220,586	60,452	1,057,149	52,777	3,613,916	178,071	3,159,837	156,796
Otros ingresos netos	(750,300)	(37,092)	728,984	36,349	3,121,329	151,668	1,959,390	98,071
Utilidad neta	470,286	23,360	1,786,133	89,126	6,735,245	329,739	5,119,227	254,867
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	333,380	16,469	(1,052,385)	(52,576)	(4,972,336)	(244,209)	(3,234,752)	(161,423)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	3,281	163	(9,773)	(477)	6,707	337	(18,856)	(923)
Pérdida neta cambiaria no realizada	12,457	617	2,298	113	9,006	445	6,804	340
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	3,940	197
Amortización de costos financieros diferidos	9,854	488	5,508	359	25,596	1,268	22,288	1,185
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,454)	(222)	-	-	(14,215)	(703)	-	-
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	655,488	33,487	319,537	15,929
AMEFIBRA FFO ^(A)	824,804	40,875	731,781	36,545	2,445,491	120,364	2,218,188	110,172
Amortización de costos financieros diferidos	(9,854)	(488)	(5,508)	(359)	(25,596)	(1,268)	(22,288)	(1,185)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	4,454	222	-	-	14,215	703	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	819,404	40,609	726,273	36,186	2,434,110	119,799	2,195,900	108,987
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(19,758)	(954)	(28,624)	(1,419)	(78,527)	(3,863)	(66,752)	(3,325)
Mejoras a las propiedades	(67,644)	(3,350)	(44,718)	(2,237)	(189,757)	(9,403)	(142,742)	(7,194)
Mejoras de los inquilinos	(75,266)	(3,727)	(44,999)	(2,250)	(170,722)	(8,462)	(166,952)	(8,391)
Comisiones por arrendamiento	(36,183)	(1,781)	(33,637)	(1,664)	(110,614)	(5,449)	(82,684)	(4,094)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,454)	(222)	-	-	(14,215)	(703)	-	-
Amortización de costos financieros diferidos	9,854	488	5,508	359	25,596	1,268	22,288	1,185
AFFO	625,953	31,063	579,803	28,975	1,895,871	93,187	1,759,058	87,168

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	P.s.	US\$	P.s.	US\$	P.s.	US\$	P.s.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad neta	470,286	23,360	1,786,133	89,126	6,735,245	329,739	5,119,227	254,867
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	333,380	16,469	(1,052,385)	(52,576)	(4,972,336)	(244,209)	(3,234,752)	(161,423)
Gastos por interés	231,560	11,430	176,294	8,788	669,544	33,030	504,774	24,909
Amortización de costos financieros diferidos	9,854	488	5,508	359	25,596	1,268	22,288	1,185
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,454)	(222)	-	-	(14,215)	(703)	-	-
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	3,940	197
Comisión por no utilización en la línea de crédito	5,338	263	11,685	583	14,418	717	33,117	1,633
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	3,281	163	(9,773)	(477)	6,707	337	(18,856)	(923)
Pérdida neta cambiaria no realizada	12,457	617	2,298	113	9,006	445	6,804	340
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	-	-	4,048	204	(1,123)	(54)	(310)	(14)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	655,488	33,487	319,537	15,929
EBITDA ajustada	1,061,702	52,568	923,808	46,120	3,128,330	154,057	2,755,769	136,700

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	785	825	1,151	1,454	1,040
Nuevos contratos	526	572	536	606	439
Total de pies cuadrados de contratos empezados	1,311	1,397	1,687	2,060	1,479
Duración promedio de contratos empezados (meses)	55	45	48	61	67
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	5,230	5,557	6,387	6,455	6,623
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	22.6%	16.5%	17.7%	20.3%	18.7%
Cambio en renta - efectivo	1.0%	6.0%	5.3%	3.9%	12.1%
Cambio en renta neta efectiva	7.4%	15.2%	11.3%	19.6%	24.6%

FIBRA - Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000's)	Mercado ANR PC (000's)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Guadalajara	5	278	5,903	4.7%	26.0%
Juárez	2	284	3,879	7.3%	19.4%
Ciudad de México	4	578	16,857	3.4%	29.5%
Monterrey	2	74	5,811	1.3%	3.8%
Reynosa	2	177	4,972	3.6%	13.3%
Tijuana	1	88	5,750	1.5%	54.7%
Total	16	1,479	43,172	3.4%	24.6%

Indicadores Operativos

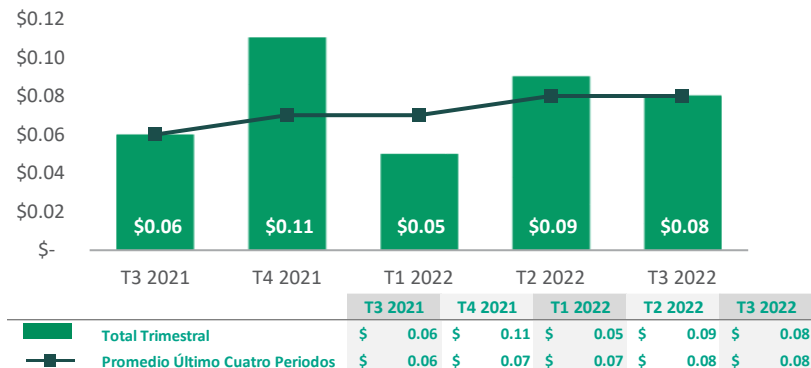
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T3 2021		T4 2021		T1 2022		T2 2022		T3 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	44,718	2,237	93,438	4,463	46,051	2,270	76,062	3,783	67,644	3,350
Mejoras de los inquilinos	44,999	2,250	42,111	2,032	32,789	1,598	62,667	3,137	75,266	3,727
Comisiones por arrendamiento	33,637	1,664	21,785	1,036	38,968	1,905	35,463	1,763	36,183	1,781
Total de costos de rotación	78,636	3,914	63,896	3,068	71,757	3,503	98,130	4,900	111,449	5,508
Total de gastos de capital	123,354	6,151	157,334	7,531	117,808	5,773	174,192	8,683	179,093	8,858
Últimos cuatro periodos - % de NOI		12.4%		13.0%		11.8%		12.6%		13.3%

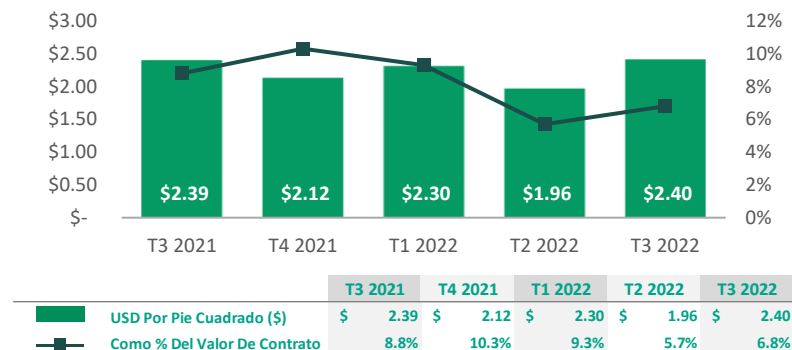
INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T3 2021	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022
Pies cuadrados del portafolio	33,523	33,523	38,817	38,817	38,817
Ocupación promedio	97.0%	97.9%	97.6%	97.8%	98.5%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	12.5%	6.8%	3.7%	5.1%	7.3%
NOI - neto efectivo	6.7%	3.0%	3.2%	4.3%	5.7%
Cambio en ocupación promedio	0.6%	0.8%	0.9%	1.4%	1.5%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	Pies Cuadrados					Renta Neta Efectiva					Valor de Propiedades de Inversión				
	# de Edificios	Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %	NOI del Tercer Trimestre		Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total
						Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	66	16,854	38.8	97.8	98.2	491,802	24,359	2,110,924	104,539	41.5	128	6.34	31,285,494	1,549,347	40.4
Guadalajara	26	5,906	13.6	99.3	99.3	154,390	7,646	650,912	32,235	12.8	111	5.50	9,269,358	459,045	12.0
Monterrey	26	5,811	13.4	98.5	98.5	160,080	7,928	643,137	31,850	12.7	112	5.57	10,351,384	512,630	13.4
Total mercados de consumo	118	28,571	65.8	98.3	98.5	806,272	39,933	3,404,973	168,624	67.0	121	6.01	50,906,236	2,521,022	65.8
Mercados de Manufactura															
Reynosa	31	4,972	11.4	99.8	99.8	134,659	6,669	555,663	27,518	10.9	112	5.54	7,302,690	361,650	9.5
Tijuana	45	5,750	13.2	100.0	100.0	177,559	8,794	704,665	34,897	13.9	123	6.07	11,741,853	581,490	15.2
Ciudad Juárez	31	3,879	8.9	96.7	100.0	96,543	4,781	417,969	20,699	8.2	111	5.52	6,324,354	313,200	8.2
Total mercados de manufactura	107	14,601	33.6	99.1	99.9	408,761	20,244	1,678,297	83,114	33.0	116	5.75	25,368,897	1,256,340	32.9
Total portafolio operativo	225	43,172	99.4	98.5	99.0	1,215,033	60,177	5,083,270	251,738	100	120	5.92	76,275,133	3,777,362	98.7
VAA Ciudad de Mexico	3	256	0.6	2.5	2.5								457,486	22,656	0.6
Total propiedades operativas	228	43,428	100.0	98.0	98.4	1,215,033	60,177	5,083,270	251,738	100	120	5.92	76,732,619	3,800,018	99.3
Patio intermodal ^(A)						5,553	275						341,257	16,900	0.4
Otras propiedades de inversión ^(B)													58,620	2,903	0.1
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo ^(C)													117,118	5,800	0.2
Total de propiedades de inversión ^(D)		43,428	100.0			1,220,586	60,452						77,249,614	3,825,621	100.0

Métricas de valuación de terceros:

Estadísticas FIBRA Prologis (228 Activos)	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2022	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.00% - 10.25%	6.85%
Tasas de Descuento (%)	7.25% - 11.75%	8.20%
Tasas de Reversión (%)	6.25% - 10.50%	7.10%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	\$3.75 - \$12.00	\$6.20

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

A. 100% ocupado al 30 de septiembre de 2022.

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

C. 100% vacante al 30 de septiembre de 2022.

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 septiembre de 2022.

Resumen Operativo

Información de Clientes

3T 2022 Información Suplementaria

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	3.8%	1,558
2 Mercado Libre	3.3%	1,121
3 Geodis	2.9%	1,064
4 IBM de Mexico, S. de R.L.	2.4%	1,222
5 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.3%	834
6 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.1%	926
7 DHL	2.0%	827
8 LG	1.7%	776
9 X Border, LLC	1.7%	664
10 Onex Corporation	1.5%	635
10 Clientes Principales	23.7%	9,627

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

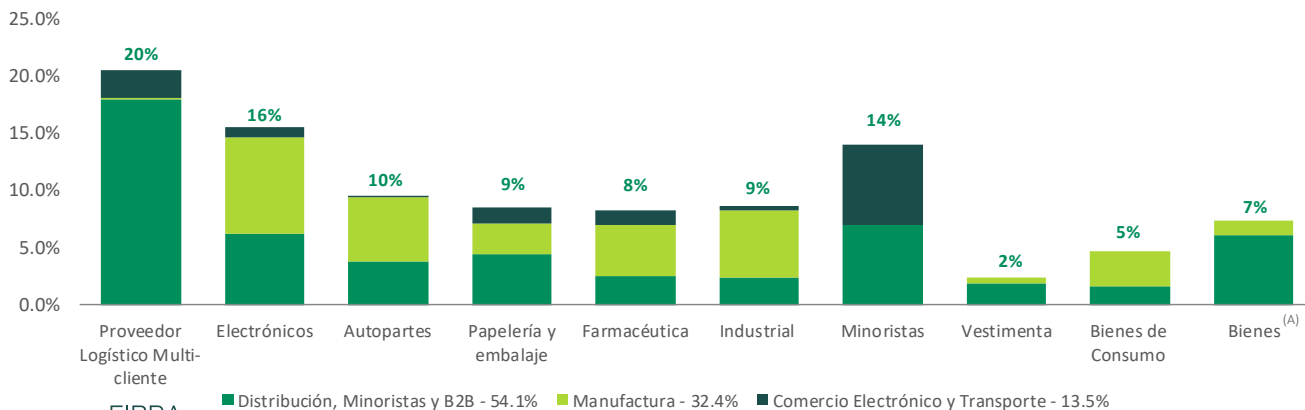
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva % por Moneda	
	Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
			US\$					
2022	1,653	197,303	9,771	4%	119.36	5.91	84%	16%
2023	5,255	570,868	28,271	11%	108.63	5.38	33%	67%
2024	3,871	425,864	21,090	8%	110.01	5.45	14%	86%
2025	9,772	1,132,427	56,081	22%	115.89	5.74	30%	70%
2026	6,575	778,671	38,562	15%	118.43	5.87	36%	64%
En adelante	15,411	1,978,137	97,963	40%	128.36	6.36	33%	67%
	42,537	5,083,270	251,738	100%	119.5	5.92	33%	67%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	83,228	33.1	13,779	32.4
Contratos denominados en US\$	168,510	66.9	28,758	67.6
Total	251,738	100	42,537	100

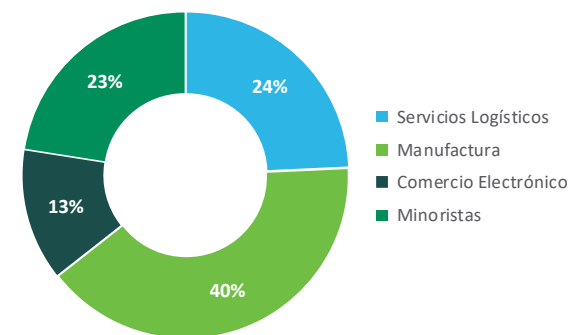
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

3T 2022 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2022			Año Completo 2022		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México ^(B)	42	82,094	4,006	267	428,624	20,549
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	42	82,094	4,006	267	428,624	20,549
Mercados de Manufactura						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	387	822,337	40,202
Ciudad Juárez	-	-	-	191	361,191	17,507
Total Mercados de Manufactura	-	-	-	578	1,183,528	57,709
Total Adquisición de Edificios	42	82,094	4,006	845	1,612,152	78,258
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(C)		7.3%			6.6%	

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

B. Dos propiedades VAA y una Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo.

C. La tasa de capitalización estabilizada comprende los primeros doce meses de ingresos por rentas básicas estabilizadas de la propiedad, incluidas las recuperaciones, los gastos de operación, el factor de desocupación del 5% y cualquier ajuste por rentas gratuitas. La base de inversión total para la tasa de capitalización estabilizada incluye el precio de compra, los costos de cierre, el capital inmediato, cualquier comisión relacionada con la adquisición, el manejo de capital y la valuación a precios de mercado (si procede).

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

3T 2022 Información Suplementaria

moneda en millones

Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		No garantizada Préstamo a Largo Plazo		Garantizada Deuda Hipotecaria				Prom. Ponderado de Tasa de Interés (A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva (B)
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Total		Ps.	US\$		
							Ps.	US\$				
2022	-	-	-	-	-	-	10	1	10	1	6.9%	5.4%
2023	-	-	-	-	2,019	100	77	4	2,096	104	3.5%	3.5%
2024	-	-	-	-	-	-	89	4	89	4	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	94	5	94	5	4.9%	4.4%
2026	2,625	130	-	-	-	-	3,286	162	5,911	292	4.6%	4.4%
En adelante	-	-	15,044	745	-	-	-	-	15,044	745	3.8%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	2,625	130	15,044	745	2,019	100	3,556	176	23,244	1,151		
Prima	-	-	76	4	-	-	-	-	76	4		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	33	2	-	-	-	-	33	2		
Deuda Total	2,625	130	15,153	751	2,019	100	3,556	176	23,353	1,157	4.0%	4.0%

Promedio ponderado de tasa de interés (A)

Promedio ponderado de tasa de interés efectiva (B)

Promedio ponderado de años de vencimiento

moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente (C)	10,096	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	2,625	130
Capacidad disponible	7,471	370
Efectivo no restringido	672	33
Liquidez total	8,143	403

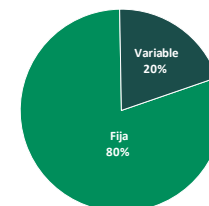
Métricas de Deuda (D)

	2022	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	28.7%	28.7%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	37.9%	38.0%
Razón de cobertura de cargos fijos	4.6x	4.6x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	5.2x	5.4x

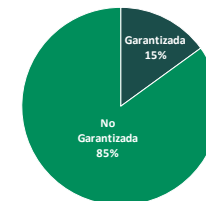
Métricas de Deuda del Bono (F)

	3T22	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	30.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.6%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijos	4.6x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	29.6%	<50%

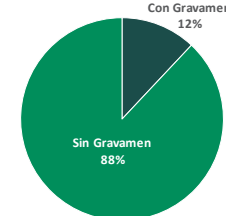
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



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 septiembre de 2022.

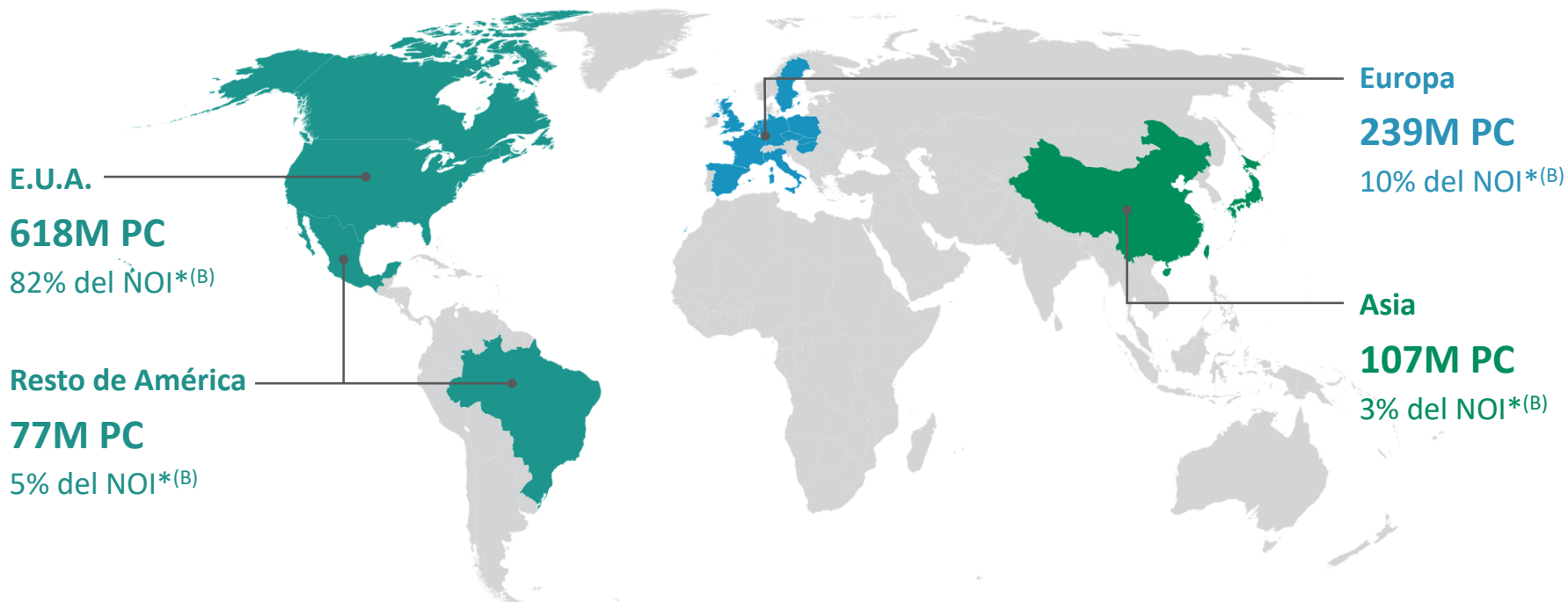
F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

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 septiembre de 2022, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.0 mil millones de pies cuadrados (97 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,800 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

4,914
Propiedades

1.0MM
Pies Cuadrados

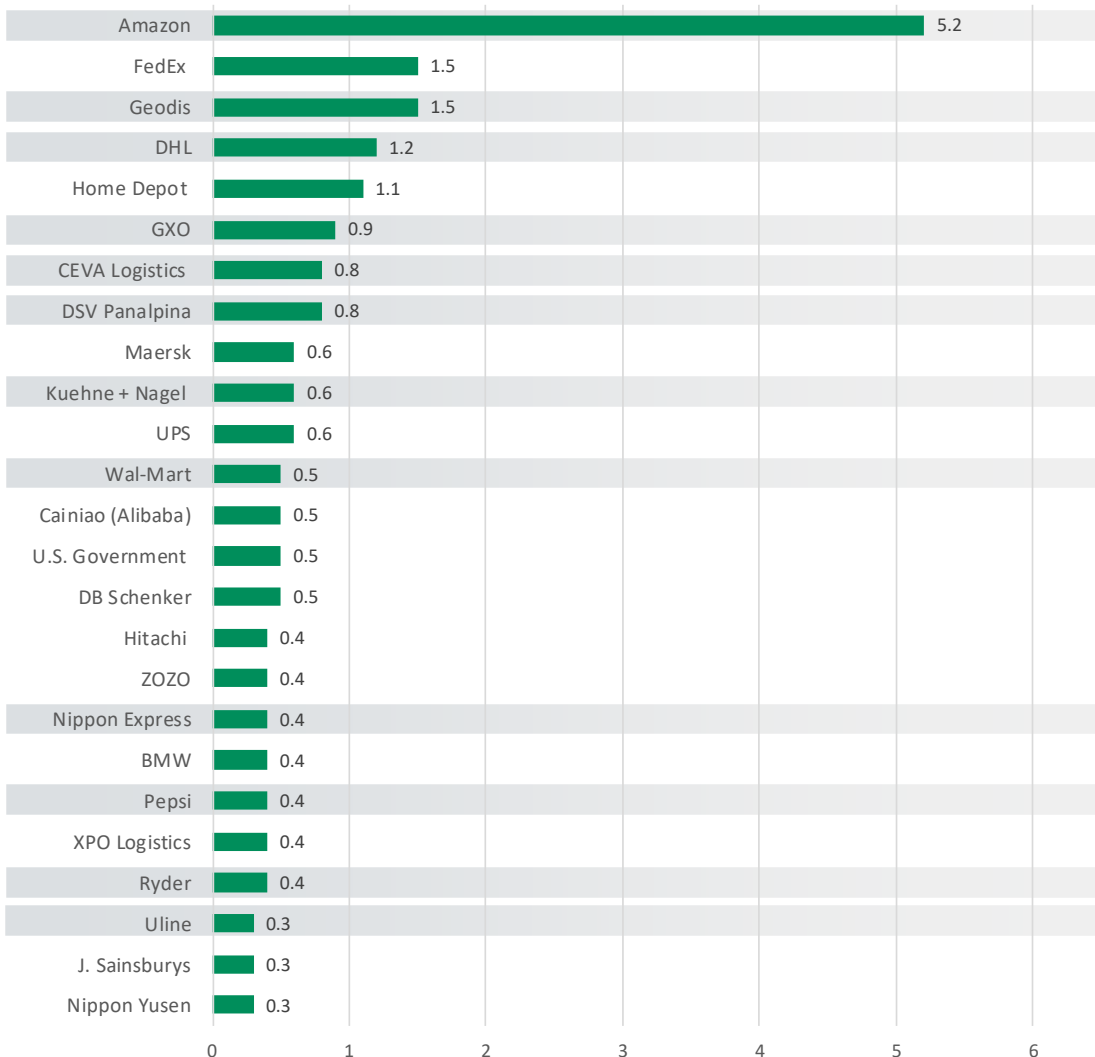
~\$37.0B
Desarrollo de tierra (TEI)^(C)



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

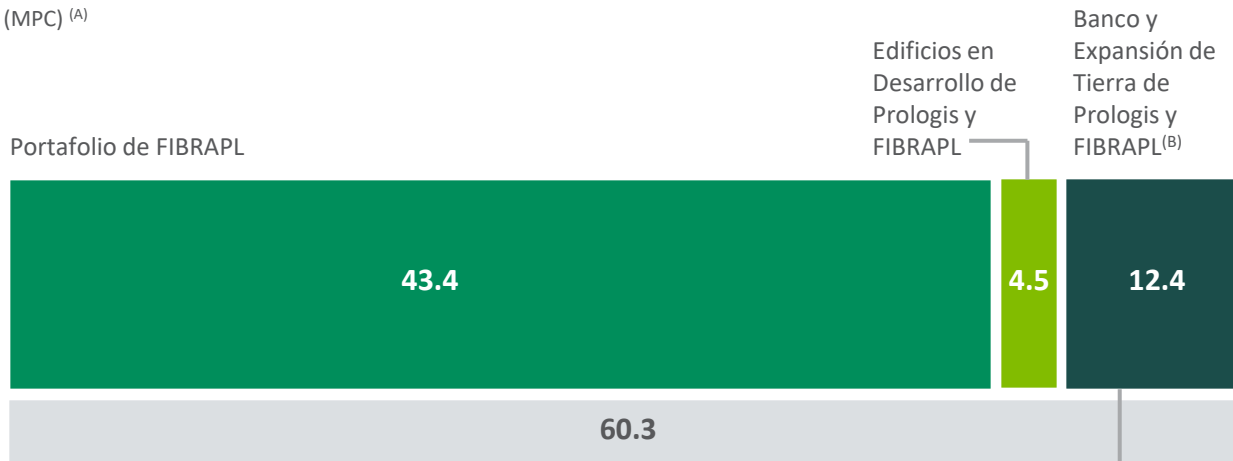


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 39% 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 en Base a PC Construibles



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

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	0.9	0.0%
Monterrey	1.1	90.2%
Ciudad Juárez	0.7	34.1%
Tijuana	0.7	41.6%
Reynosa	1.1	75.5%
Total	4.5	52.0%

A. Millones de pies cuadrados. Información al 30 de septiembre de 2022.
 B. Basado en pies cuadrados construibles.



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 mercado de la deuda asumida en el mercado y 5) El valor presente neto de los descuentos en rentas, si corresponde.

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

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBF:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por los nueve meses terminados			
	al 30 de septiembre de 2022		al 30 de septiembre de 2021		al 30 de septiembre de 2022		al 30 de septiembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad neta	470,286	23,360	1,786,133	89,126	6,735,245	329,739	5,119,227	254,867
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186	856,419	856,419	849,186	849,186
Utilidad integral por CBF - Básico y diluido	0.5491	0.0273	2.1033	0.1050	7.8644	0.3850	6.0284	0.3001
FFO								
AMEFIBRA FFO	824,804	40,875	731,781	36,545	2,445,491	120,364	2,218,188	110,172
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186	856,419	856,419	849,186	849,186
AMEFIBRA FFO por CBF - Básico y diluido	0.9631	0.0477	0.8617	0.0430	2.8555	0.1405	2.6121	0.1297
FFO, modificado por FIBRA Prologis	819,404	40,609	726,273	36,186	2,434,110	119,799	2,195,900	108,987
Promedio ponderado vigente de CBF - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186	856,419	856,419	849,186	849,186
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBF	0.9568	0.0474	0.8553	0.0426	2.8422	0.1399	2.5859	0.1283

Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo son activos generadores de ingresos adquiridos con la intención de reutilizarlos para un mayor 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 convenios o métricas presentadas. No se calculan de acuerdo con las normas regulatorias aplicables con excepción del índice de apalancamiento según la CNBV. Consulte los acuerdos respectivos para obtener descripciones completas de los convenios financieros. Los convenios de deuda al cierre del período fueron los siguientes:

en miles	30 de septiembre de 2022	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,151,085	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,828,319	
Proporción de apalancamiento	30.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	176,085	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,828,319	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.6%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	210,272	
Gastos por interés anualizado	45,720	
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.6x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	1,151,085	
Total Activos ⁽¹⁾	3,889,821	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	29.6%	<50%
⁽¹⁾ Total Activos		
Efectivo	33,290	
Otros Activos	28,212	
Valor inmobiliario	3,828,319	
Total Activos	3,889,821	

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			
	30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	23,243,514	1,151,085	23,196,947	1,151,539
Menos: efectivo	(672,191)	(33,290)	(707,214)	(35,109)
Menos: IVA por recuperar	(362,259)	(17,940)	(344,330)	(17,093)
Deuda total, neta de ajustes	22,209,064	1,099,855	22,145,403	1,099,337
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	77,249,614	3,825,621	77,118,816	3,828,319
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	28.7%	28.7%	28.7%	28.7%
Deuda total, neta de ajustes	22,209,064	1,099,855	22,145,403	1,099,337
Propiedades de inversión con base al costo histórico	47,637,910	2,904,806	47,306,508	2,891,563
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	46.6%	37.9%	46.8%	38.0%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,061,702	52,568	1,014,053	50,442
Gastos por interés	231,560	11,430	218,878	10,921
Índice de cobertura de cargos fijos	4.6x	4.6x	4.6x	4.6x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	22,209,064	1,099,855	22,145,403	1,099,337
EBITDA ajustado anualizado	4,246,808	210,272	4,056,212	201,768
Índice de deuda al EBITDA ajustado	5.2x	5.2x	5.5x	5.4x

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.

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 CBFis.

Clasificación de Mercados

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

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

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2021, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2021 y 2022. 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 a 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:

	2022	2021	Cambio (%)
en miles de dólares estadounidenses			
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	69,157	60,966	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(4,595)	(68)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(549)	(1,260)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	64,013	59,638	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(8,705)	(8,189)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(1,982)	(1,730)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(10,687)	(9,919)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	60,452	52,777	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(6,577)	(1,798)	
Ajuste por nivelación de rentas	(549)	(1,260)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	53,326	49,719	7.3%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	549	1,260	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	53,875	50,979	5.7%

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

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

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

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 de septiembre de 2022		31 de diciembre de 2021		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	55,629	2,756	54,842	2,672	787	84	1%
Reserva para cuentas incobrables	(1,302)	(64)	(220)	(11)	(1,082)	(53)	83%
Total	54,327	2,692	54,622	2,661	Ps. (295)	31	(1%)
% de reserva	2%	2%	0%	0%			

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 de un 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 en base a:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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