



Primer Trimestre 2022

FIBRA Prologis Resultados Financieros

Apodaca Park, Monterrey, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 31 de marzo de 2022 y 2021 y por los tres
meses terminados en esas fechas**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2022
2	Análisis de la Administración del primer 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 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021
11	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021
12	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021
13	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021
14	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2022 y 2021, y por los tres meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2021

Reporte de Ingresos del primer 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 primer trimestre de 2022

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

Comenzamos 2022 con solidez, que resultó en resultados operativos y financieros por encima de las expectativas. A pesar de los recientes acontecimientos geopolíticos, se sigue manteniendo el impulso positivo del año pasado en el que el sector de bienes raíces logísticos continua en un estado de rápida expansión.

El volumen de arrendamiento fue de 1.7 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio para nuevos arrendamientos de hasta 48 meses y las renovaciones representaron el 68 por ciento de esta actividad durante el primer trimestre. La ocupación alcanzó un 97.6 por ciento. El cambio en la renta neta efectiva fue de 11.3 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo 3.7 por ciento debido a los aumentos anuales en las rentas y por el cambio de rentas.

En el frente del despliegue de capital, las adquisiciones totalizaron US\$68 millones. Adquirimos dos edificios de nuestro patrocinador en Ciudad Juárez y en Tijuana, y una propiedad de un tercero de Last Touch® en la Ciudad de México. Estas adquisiciones destacan cómo FIBRA Prologis continúa ejecutando su estrategia de construir mayor presencia en los mejores mercados de logística buscando satisfacer la creciente demanda.

Manufactura y logística siguen impulsando la demanda de espacio. Los cambios fundamentales, como el nearshoring, se fortalecen en los primeros meses de 2022 en los mercados fronterizos y los cuellos de botella en la cadena de suministro en curso se plantean para desencadenar una mayor demanda de espacio. La absorción neta en nuestros seis mercados principales totalizó 8.4 millones de pies cuadrados, mientras que la desocupación de espacios modernos disminuyó 60 puntos básicos a 1.1 por ciento. En los mercados fronterizos la ocupación estuvo por encima del 98 por ciento.

Esperamos un mayor crecimiento de las rentas en nuestros mercados respaldado por las barreras de suministro y una fuerte demanda. Las rentas más altas reflejan los aumentos en los costos de reposición y por el otro lado, los inquilinos deben actuar rápidamente para asegurar el espacio antes de salir al mercado. Debido a eso, estamos viendo un aumento significativo en los proyectos a la medida y pre-arrendados. La adaptación local del comercio electrónico y la manufactura para exportación seguirán siendo impulsores clave de nuestro sector.

Estamos muy enfocados en generar e ir acumulando crecimiento sustentable, actualmente estamos bien posicionados para aprovechar las oportunidades que surjan.

Estamos comprometidos a ser líderes en sustentabilidad. Para ilustrar, logramos certificar 50 por ciento en nuestro portafolio con calificación sustentable un año antes de lo previsto y hemos establecido una nueva meta del 100 por ciento para el 2025. Adicionalmente, comenzaremos con nuestro programa piloto solar este año, vamos a capacitar a más de 700 participantes a través de nuestra Iniciativa Prologis' Community Work Force, y continuaremos incrementando iluminación LED a nuestros edificios, actualmente tenemos el 62 por ciento del portafolio.



Hemos tenido un gran comienzo y esperamos un año extraordinario. Continuaremos siendo disciplinados con nuestro uso de capital y claros en nuestra evaluación del entorno del mercado, particularmente en el contexto de eventos geopolíticos y locales. Confío en la solidez de nuestra estrategia y en la capacidad de nuestro dedicado y talentoso equipo para continuar dando resultados. Nuestra estrategia de inversión es una prioridad, al igual que la ejecución de oportunidades de crecimiento internas y externas para crear valor a largo plazo para nuestros accionistas.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General



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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de marzo de 2022, FIBRA Prologis era dueña de 227 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 238 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.5 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 33.5 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del primer trimestre de 2021 incluye los resultados del 1 de enero de 2022 al 31 de marzo de 2022. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2022, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2022	1T 2021	Notas
Ocupación al final del periodo	97.6%	96.7%	Ocupación por encima del 96% en nuestros seis mercados.
Ocupación Promedio	97.7%	96.8%	Por encima del 96% desde el 2T2019
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.7 MSF	0.9 MSF	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Monterrey y Ciudad Juárez.
Retención de Clientes	89.2%	70.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	11.3%	4.0%	Liderado por Ciudad de México y Ciudad Juárez.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.7%	5.2%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.30	US\$2.62	Incremento reflejado por algunas mejoras solicitados por ciertos clientes

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	1T 2022	1T 2021	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$67.9	US\$17.0	Dos edificios en Tijuana y Ciudad Juárez adquiridos de nuestro patrocinador y un edificio de Last Touch® en la Ciudad de México adquirido de un tercero.
ABR	1.4 MSF	0.3 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.5%	7.1%	
Ventas			
Precio de Venta		US\$25.5	
ABR		0.5 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada		8.2%	

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestro portafolio. El grupo de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se mide en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. El decremento del NOI sobre mismas propiedades de 150 puntos base año tras año se debe principalmente a rentas más altas y nuevas rentas.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 8.4 millones de pies cuadrados, impulsada por manufactura y logística.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 1.1 por ciento, esperamos que la demanda de logística continúe con una baja desocupación, lo que debería resultar en rentas más altas.

Los cambios fundamentales en las cadenas de suministro globales continúan impulsando en los mercados fronterizos el nearshoring y las inversiones en manufactura orientadas a la exportación. Asimismo, los cambios en los hábitos de consumo continúan fomentando la demanda relacionada con el comercio electrónico.

Los mercados fronterizos siguen teniendo una oferta restringida, con una desocupación de mercado por debajo del 1 por ciento. Estamos viendo un aumento para edificios a la medida y oportunidades de pre-arrendamiento, ya que muchas empresas internacionales están estableciendo o expandiendo sus operaciones en México.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del primer trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 2.9 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 42.7 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 66.3 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 33.7 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. 376 millones (aproximadamente US\$19 millones) al 31 de marzo de 2022, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 5,661 millones (US\$285 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de marzo de 2022, contábamos con Ps. 22,585 millones (US\$1,137 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 3.7 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.7 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 7.9 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de marzo de 2022 es 30.1 por ciento y 7.2 veces, respectivamente.



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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022;
- El estado condensado de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo 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 31 de marzo 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 dark ink, appearing to be 'Alberto Vázquez Ortiz', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 18 de abril de 2022

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 376,342	\$ 342,501
Cuentas por cobrar, netas		113,452	54,622
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		448,184	406,876
Pagos anticipados	5	108,295	8,008
Opciones de tipo de cambio	12	4,553	13,416
		1,050,826	825,423
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6	73,878,464	71,267,372
Otras propiedades de inversión		48,990	47,900
Porción no circulante de pagos anticipados	5	11,600	11,600
Otros activos		34,339	38,488
		73,973,393	71,365,360
Total activo		\$ 75,024,219	\$ 72,190,783
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 65,396	\$ 204,347
Anticipo de rentas		28,375	69,171
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	13,183	12,234
Porción circulante de la deuda a largo plazo	7	189,356	169,063
		296,310	454,815
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	7	22,505,668	21,599,086
Depósitos en garantía		406,059	388,071
		22,911,727	21,987,157
Total pasivo		23,208,037	22,441,972
Capital:			
Tenedores de CEFI	8	22,688,711	22,688,711
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		29,127,471	27,060,100
Total de capital		51,816,182	49,748,811
Total de pasivo y capital		\$ 75,024,219	\$ 72,190,783

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

		Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		2022	2021
	Nota		
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,223,369	\$ 1,071,798
Recuperación de gastos por arrendamientos		148,244	126,295
Otros ingresos por arrendamiento		14,607	10,457
		1,386,220	1,208,550
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento		(85,707)	(71,224)
Servicios públicos		(8,019)	(9,201)
Honorarios de administración de propiedades	11	(36,625)	(35,149)
Impuesto predial		(25,732)	(20,847)
Gastos de operación no recuperables		(10,691)	(8,184)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	6	3,495,080	67,707
Comisión por administración de activos	11	(134,628)	(108,736)
Honorarios profesionales		(20,884)	(11,004)
Costo financiero		(221,979)	(190,027)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(4,721)	(9,937)
(Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura		(6,172)	6,279
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura		(10,058)	(8,386)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		26,466	(10,388)
Otros gastos generales y administrativos		(1,440)	(1,609)
		2,954,890	(410,706)
Utilidad neta		4,341,110	797,844
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(1,804,390)	1,356,089
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		241	8,766
		(1,804,149)	1,364,855
Utilidad integral		\$ 2,536,961	\$ 2,162,699
Utilidad por CBFi	9	\$ 5.07	\$ 0.94

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados al 31 de marzo 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	-	-	-	(375,519)	(375,519)
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	1,356,089	-	-	1,356,089
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	8,766	-	-	8,766
Utilidad neta	-	-	-	797,844	797,844
Utilidad integral neta	-	1,364,855	-	797,844	2,162,699
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$ 22,369,174	\$ 9,391,888	\$ (5,000)	\$ 10,573,351	\$ 42,329,413
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividendos	-	-	-	(469,590)	(469,590)
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,804,390)	-	-	(1,804,390)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	241	-	-	241
Utilidad neta	-	-	-	4,341,110	4,341,110
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,804,149)	-	4,341,110	2,536,961
Saldos al 31 de marzo de 2022	\$ 22,688,711	\$ 6,882,196	\$ (5,000)	\$ 22,250,275	\$ 51,816,182

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 tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2022	2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 4,341,110	\$ 797,844
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,495,080)	(67,707)
Reserva para cuentas incobrables	850	(1,090)
Costo financiero	221,979	190,027
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	10,058	8,386
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura	6,172	(6,279)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta	(25,204)	13,331
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(33,364)	(20,389)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(59,680)	(19,526)
Otras cuentas por cobrar	(54,246)	106,927
Pagos anticipados	(100,945)	(89,786)
Otros activos	2,940	3,605
Cuentas por pagar	(133,640)	(36,899)
Impuesto al valor agregado	-	6,510
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	1,351	227
Depósitos en garantía	30,331	(597)
Anticipos de rentas	(38,594)	(15,349)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	674,038	869,235
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,330,239)	(281,358)
Disposición de activos destinados para venta	-	515,159
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(70,250)	(13,238)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(117,808)	(146,563)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(1,518,297)	74,000
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(469,590)	(375,519)
Préstamos obtenidos	2,157,654	202,023
Pago de préstamos	(502,759)	(825,057)
Intereses pagados	(168,683)	(70,183)
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	1,016,622	(1,068,736)
Incremento (decremento) en efectivo, neta	172,363	(125,501)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(138,522)	(11,735)
Efectivo al principio del periodo	342,501	434,406
Efectivo al final del periodo	\$ 376,342	\$ 297,170

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2022 y 2021 y por los tres 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:					
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				\$ 2,157.7	\$ 105.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
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				\$ 502.8	\$ 25.3

* 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	20-enero-2022	\$ 469.6	\$ 23.0	\$ 0.5483	\$ 0.0268
Total distribuciones		\$ 469.6	\$ 23.0		

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:						
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			672,330	\$ 1,400.5	\$ 67.9	

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia - Estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2022 y 2021 y por los tres 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 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021. 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 31 de marzo de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 510,475	\$ 149,449	\$ 151,147	\$ 174,468	\$ 138,119	\$ 99,711	\$ 1,223,369
Recuperación de gastos por arrendamiento	61,033	17,736	18,713	18,799	17,032	14,931	148,244
Otros ingresos por arrendamiento	5,390	873	770	1,237	373	5,964	14,607
	576,898	168,058	170,630	194,504	155,524	120,606	1,386,220
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(76,907)	(17,062)	(17,589)	(19,235)	(18,684)	(17,297)	(166,774)
	\$ 499,991	\$ 150,996	\$ 153,041	\$ 175,269	\$ 136,840	\$ 103,309	\$ 1,219,446

Por los tres meses terminados el 31 de marzo 2021							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 477,166	\$ 141,294	\$ 127,781	\$ 115,143	\$ 126,205	\$ 84,209	\$ 1,071,798
Recuperación de gastos por arrendamiento	58,306	11,082	16,105	11,445	15,744	13,613	126,295
Otros ingresos por arrendamiento	4,050	2,855	2,926	34	392	200	10,457
	539,522	155,231	146,812	126,622	142,341	98,022	1,208,550
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(64,911)	(16,867)	(15,359)	(16,418)	(13,989)	(17,061)	(144,605)
	\$ 474,611	\$ 138,364	\$ 131,453	\$ 110,204	\$ 128,352	\$ 80,961	\$ 1,063,945

Al 31 de marzo de 2022							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 6,161,768	\$ 1,754,072	\$ 1,903,270	\$ 2,193,415	\$ 1,379,175	\$ 1,223,667	\$ 14,615,367
Edificios	24,647,069	7,016,287	7,613,080	8,773,662	5,516,699	4,894,667	58,461,464
	30,808,837	8,770,359	9,516,350	10,967,077	6,895,874	6,118,334	73,076,831
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	286,678	124,382	118,891	146,383	89,020	36,279	801,633
Total de propiedades de inversión	\$ 31,095,515	\$ 8,894,741	\$ 9,635,241	\$ 11,113,460	\$ 6,984,894	\$ 6,154,613	\$ 73,878,464
Otras propiedades de inversión	\$ 48,990	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 48,990
Total de deuda a largo plazo	\$ 476,792	\$ 1,060,946	\$ 1,201,575	\$ 764,240	\$ -	\$ -	\$ 19,191,471

Al 31 de diciembre de 2021							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	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

5. Pagos anticipados

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Predial	\$ 77,198	\$ -
Otros pagos anticipados	30,708	7,205
Seguros	389	803
Pagos anticipados a corto plazo	\$ 108,295	\$ 8,008

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

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 \$3,495,080 y \$67,707 pesos mexicanos por los tres meses terminados el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 7.25% al 11.75% Promedio ponderado 8.19%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.00% al 10.25% Promedio ponderado 6.84%

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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Para los tres meses terminados el 31 de marzo 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	(2,410,775)	1,588,356
Adquisición de propiedades de inversión	1,330,239	4,742,871
Costos de adquisición	70,250	105,329
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	117,808	549,712
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	8,490	108,553
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	3,495,080	7,341,196
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 73,878,464	\$ 71,267,372

7. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo 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	Parrafo	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
					Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	a.	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 53,500	\$ 1,062,681	\$ 53,500	\$ 1,097,590
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	a.	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,062,681	53,500	1,097,590
Citibank NA Línea de crédito (No garantizado)	b.	Dólares estadounidenses	14 de abril de 2026	LIBOR+ 199bps	215,000	4,270,588	135,000	2,769,620
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	f.	Dólares estadounidenses	7 de diciembre de 2026	5.18%(**)	69,987	1,390,166	70,288	1,442,008
Bono verde (No garantizado) #2	d.	Dólares estadounidenses	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,390,424	70,000	1,436,099
Bono verde (No garantizado) #1	c.	Dólares estadounidenses	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,448,700	375,000	7,693,388
Colocación Privada (No garantizado)	e.	Dólares estadounidenses	1 de julio de 2039	3.48%(**)	300,000	5,958,960	300,000	6,154,710
Total					1,136,987	22,584,200	1,057,288	21,691,005
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo					8,808	174,982	7,144	146,569
Prima neta					4,218	83,783	4,440	91,090
Costos de emisión de deuda					(7,448)	(147,941)	(7,824)	(160,515)
Total de deuda					1,142,565	22,695,024	1,061,048	21,768,149
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo					9,533	189,356	8,241	169,063
Deuda a largo plazo					\$ 1,133,032	\$ 22,505,668	\$ 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 del USPP", respectivamente.

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

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

a. Este préstamo está garantizado por 17 propiedades con un valor razonable total al 31 de marzo de 2022 de \$6,068,208; 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 31 de marzo de 2022, FIBRAPL debía \$215.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,270.6 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 (\$7,448.7 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,482.9 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,482.9 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,482.9 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 (\$1,390.4 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 (\$5,959.0 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 (\$1,986.3 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,589.1 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 (\$1,589.1 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 (\$496.6 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 (\$297.9 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 31 de marzo del 2022, tiene \$70.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,390.2 millones de pesos), 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 31 de marzo de 2022 de \$3,093,693 localizadas en el mercado de Tijuana y Guadalajara y los ingresos por arrendamiento de dichas propiedades.

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

- (i) \$52.8 millones de dólares estadounidenses (\$1,048.8 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 5.30%;
- (ii) \$7.7 millones de dólares estadounidenses (\$154.7 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 5.15%; y
- (iii) \$9.5 millones de dólares estadounidenses (\$186.7 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 4.50%.

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$8.5 millones de dólares estadounidenses (\$168.7 millones de pesos mexicanos) y \$3.4 millones de dólares estadounidenses (\$70.2 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$25.3 millones de dólares estadounidenses (\$502.8 millones de pesos mexicanos) y \$40.0 millones de dólares estadounidenses (\$825.1 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

Al 31 de marzo de 2022, FIBRAPL cumplía con todas las obligaciones de los préstamos a largo plazo.

8. Capital

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de	
	2022	2021
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 5.07	\$ 0.94
Utilidad neta del periodo	4,341,110	797,844
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	856,419	849,186

Al 31 de marzo de 2022, FIBRAPL tiene 856,419,497 CBFis en circulación.

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.

	Saldo en libros				Al 31 de marzo de 2022			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
en miles de pesos mexicanos								
Activos financieros medidos a valor razonable								
Propiedades de inversión	\$ 73,878,464	\$ -	\$ -	\$ 73,878,464	\$ -	\$ -	\$ 73,878,464	\$ 73,878,464
Otras propiedades de inversión	48,990	-	-	48,990	-	-	48,990	48,990
Opciones de tipo de cambio (*)	4,553	-	-	4,553	-	4,553	-	4,553
	\$ 73,932,007	\$ -	\$ -	\$ 73,932,007	\$ -	\$ 4,553	\$ 73,927,454	\$ 73,932,007
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 376,342	\$ -	\$ 376,342	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	113,452	-	113,452	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	6,062	-	6,062	-	-	-	-
	\$ -	\$ 495,856	\$ -	\$ 495,856	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 64,204	\$ 64,204	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	13,183	13,183	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	22,695,024	22,695,024	-	21,946,452	-	21,946,452
	\$ -	\$ -	\$ 22,772,411	\$ 22,772,411	\$ -	\$ 21,946,452	\$ -	\$ 21,946,452

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2021							
	Saldo en libros				Valor razonable			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Comisión por administración de propiedades	\$ 12,341	\$ 12,234
Comisiones por desarrollo	842	-
Total de cuentas por pagar	\$ 13,183	\$ 12,234

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo	
	2022	2021
Comisión por administración de activos	\$ (134,628)	\$ (108,736)
Comisiones por administración de propiedad	\$ (36,625)	\$ (35,149)
Comisiones por arrendamiento	\$ (6,541)	\$ (15,300)
Comisiones por desarrollo	\$ (3,577)	\$ (7,401)
Cuota por mantenimiento	\$ (5,752)	\$ (3,725)

12. Actividades de cobertura

Al 31 de marzo de 2022, FIBRAPL tiene un activo por \$4.6 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Opciones de tipo de cambio

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

en miles	Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	
						Valor teórico	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2021
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	31 de marzo de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 659	\$ -	\$ -	32
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	30 de junio de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	157	2,570	8	-	125
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	30 de septiembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	1,481	4,295	74	-	209
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	2,915	5,892	147	-	287
Total opciones de tipo de cambio							\$ 4,553	\$ 13,416	\$ 229	\$ -	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 31 de marzo de 2022.

14. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *



El Florido, Tijuana, México

PRIMER 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.



Park Toluca #2, Ciudad de México, México

Tabla de Contenido

1T 2022 Información Suplementaria

Resumen Corporativo

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

Información Financiera

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

Resumen Operativo

- 11 Indicadores Operativos
- 13 Portafolio Operativo
- 14 Información de Clientes

Uso de Capital

- 15 Adquisiciones

Capitalización

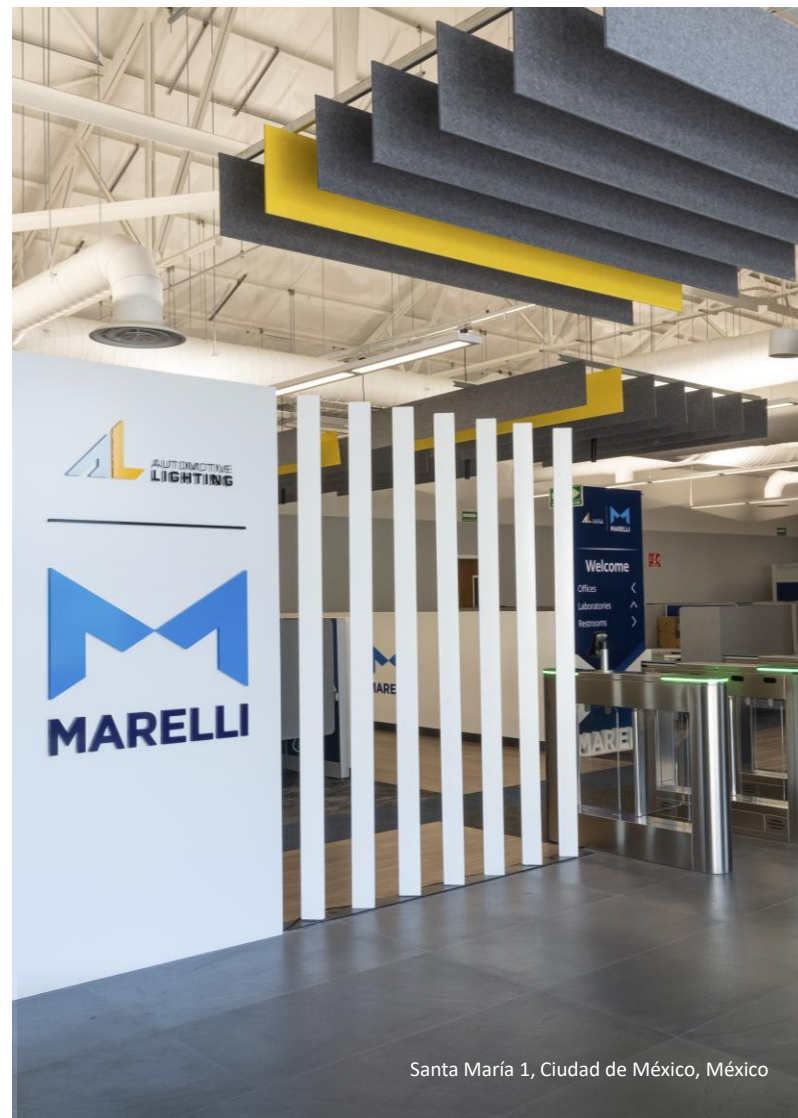
- 16 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 20 Notas y Definiciones ^(A)



Santa María 1, Ciudad de México, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2022, FIBRA Prologis era dueño de 227 ^(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

97.6%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

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

43.1 MPC **100%**

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
14.6 MPC	33.5%	98.7%

MERCADOS DE CONSUMO

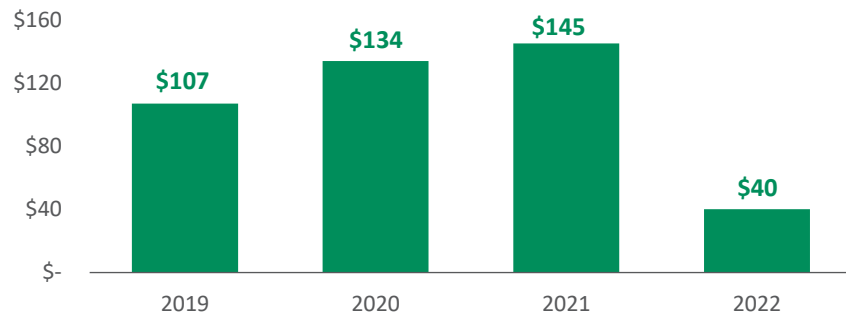
Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
28.5 MPC	66.5%	97.0%



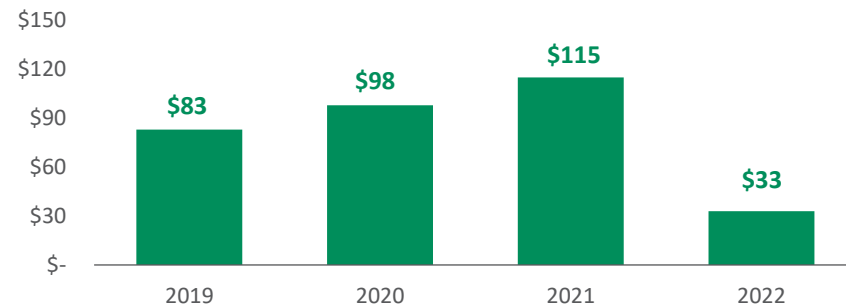
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



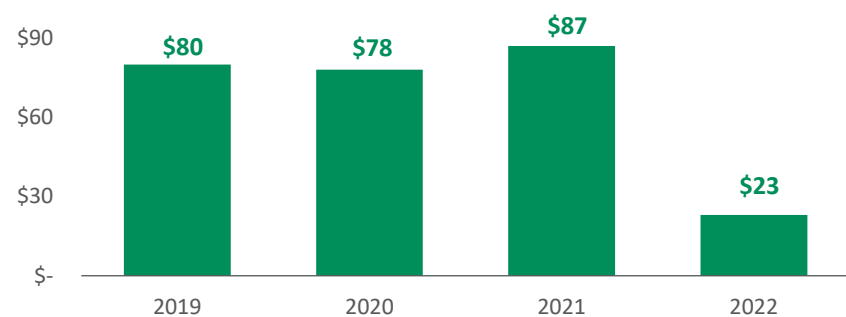
AFFO

(en millones de US\$)



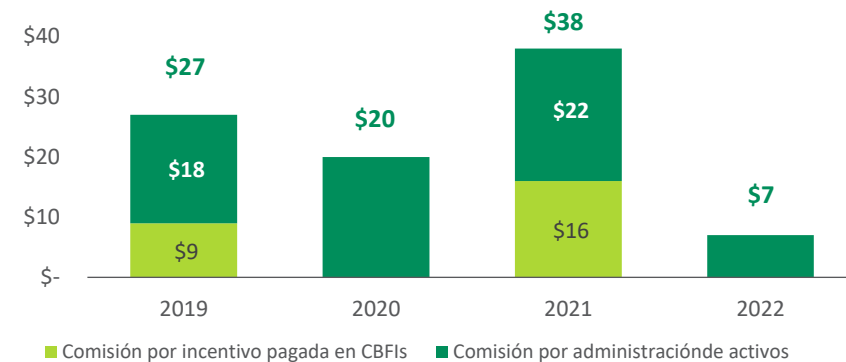
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)

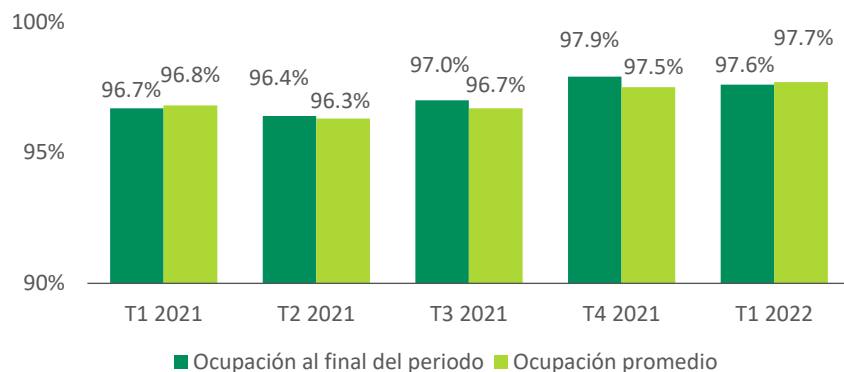


Desempeño Financiero

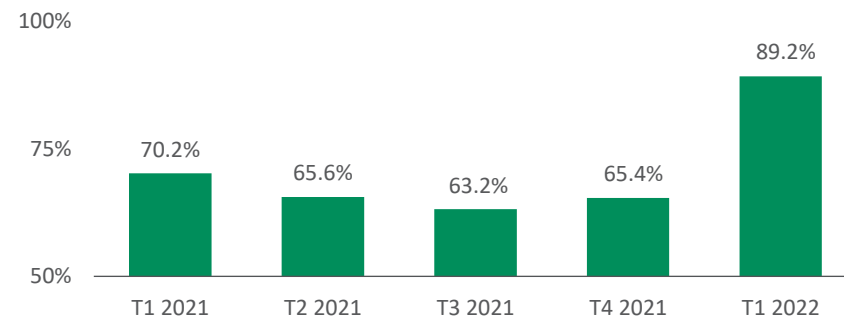
en miles, excepto por CBFI

	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021		30 de septiembre de 2021		30 de junio de 2021		31 de marzo de 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,386,220	67,291	1,273,805	61,582	1,221,182	60,966	1,202,880	59,643	1,208,550	59,671
Utilidad Bruta	1,219,446	59,148	1,103,701	53,301	1,057,149	52,777	1,038,743	51,427	1,063,945	52,592
Utilidad neta	4,341,110	211,310	4,860,134	234,532	1,786,133	89,126	2,535,250	126,000	797,844	39,741
AMEFIBRA FFO ^(B)	829,871	40,186	747,681	36,377	731,781	36,545	738,716	36,355	747,691	37,272
FFO, modificado por FIBRA Prologis	826,998	40,042	743,988	36,114	726,273	36,186	732,438	36,040	737,189	36,761
AFFO	678,699	32,783	562,763	27,516	579,803	28,975	598,516	29,371	580,739	28,822
EBITDA ajustada	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575	923,808	46,120	899,186	44,404	932,653	46,170
Utilidad neta por CBFI	5.0689	0.2467	5.7144	0.2758	2.1033	0.1050	2.9855	0.1484	0.9395	0.0468
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFI	0.9690	0.0469	0.8791	0.0428	0.8617	0.0430	0.8699	0.0428	0.8805	0.0439
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFI	0.9656	0.0468	0.8748	0.0425	0.8553	0.0426	0.8625	0.0424	0.8681	0.0433

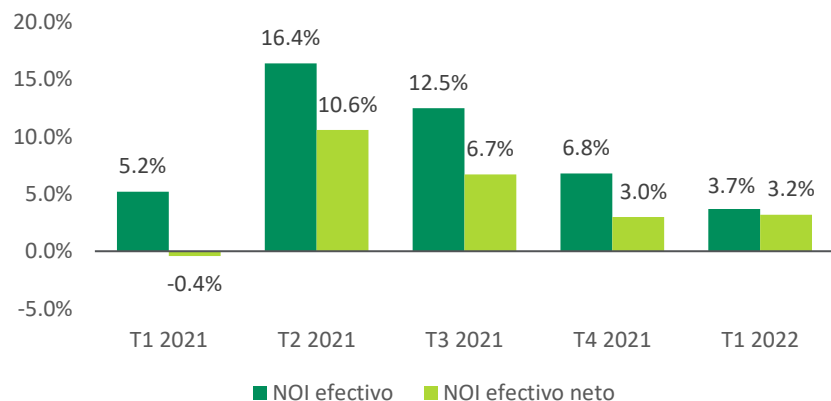
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



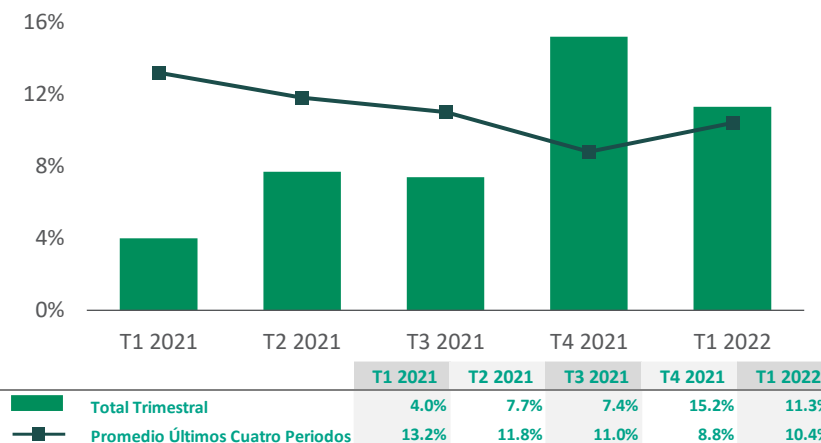
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

Rendimiento Financiero		Bajo	Alto
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFI año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1800	\$ 0.1900
Operaciones			
Ocupación al final del año		96.0%	97.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		3.5%	5.5%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%	14.0%
Despliegue de Capital			
Adquisición de edificios	\$	150,000	\$ 250,000
Otros Supuestos			
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	30,000	\$ 33,000
Distribución por CBFI del año completo 2022 (dólares estadounidenses)	\$	0.1200	\$ 0.1200

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

1T 2022 Información Suplementaria

en miles	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
Activo	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo	376,342	18,947	342,501	16,695
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	113,452	5,712	54,622	2,661
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	448,184	22,563	406,876	19,832
Pagos anticipados	108,295	5,484	8,008	402
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	4,553	229	13,416	654
	1,050,826	52,935	825,423	40,244
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	73,878,464	3,719,363	71,267,372	3,473,796
Otras propiedades de inversión	48,990	2,467	47,900	2,335
Pagos anticipados no circulante	11,600	553	11,600	553
Otros activos	34,339	1,728	38,488	1,876
	73,973,393	3,724,111	71,365,360	3,478,560
Total activo	75,024,219	3,777,046	72,190,783	3,518,804
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	65,396	3,292	204,347	9,960
Rentas anticipadas	28,375	1,429	69,171	3,372
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	13,183	664	12,234	596
Porción circulante de la deuda a largo plazo	189,356	9,533	169,063	8,241
	296,310	14,918	454,815	22,169
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	22,505,668	1,133,032	21,599,086	1,052,807
Depósitos en garantía	406,059	20,443	388,071	18,916
	22,911,727	1,153,475	21,987,157	1,071,723
Total pasivo	23,208,037	1,168,393	22,441,972	1,093,892
Capital:				
Capital contribuido	22,688,711	1,417,536	22,688,711	1,417,536
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	29,127,471	1,191,117	27,060,100	1,007,376
Total de capital contable	51,816,182	2,608,653	49,748,811	2,424,912
Total de pasivo y capital contable	75,024,219	3,777,046	72,190,783	3,518,804

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

1T 2022 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFi	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	1,223,369	59,353	1,071,798	52,881
Recuperación de gastos por arrendamiento	148,244	7,197	126,295	6,226
Otros ingresos por arrendamiento	14,607	741	10,457	564
	1,386,220	67,291	1,208,550	59,671
Gastos de operación:				
Gastos de operación y mantenimiento	(85,707)	(4,174)	(71,224)	(3,492)
Servicios públicos	(8,019)	(390)	(9,201)	(454)
Comisiones por administración de propiedades	(36,625)	(1,795)	(35,149)	(1,700)
Impuesto predial	(25,732)	(1,260)	(20,847)	(1,043)
Gastos de operación no recuperables	(10,691)	(524)	(8,184)	(390)
	(166,774)	(8,143)	(144,605)	(7,079)
Utilidad bruta	1,219,446	59,148	1,063,945	52,592
Otros ingresos (gastos):				
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	3,495,080	170,351	67,707	3,331
Comisión por administración de activos	(134,628)	(6,521)	(108,736)	(5,314)
Honorarios profesionales	(20,884)	(1,028)	(11,004)	(542)
Gastos por interés	(219,106)	(10,679)	(179,525)	(8,642)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	5,331	259	-	-
Amortización del costo financiero diferido	(8,204)	(403)	(10,502)	(511)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(4,721)	(236)	(9,937)	(481)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,172)	(311)	6,279	305
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(10,058)	(488)	(8,386)	(407)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	25,204	1,228	(13,331)	(656)
Utilidad neta cambiaria realizada	1,262	61	2,943	145
Otros gastos generales y administrativos	(1,440)	(71)	(1,609)	(79)
	3,121,664	152,162	(266,101)	(12,851)
Utilidad neta	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Otra utilidad integral:				
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(1,804,390)	4,630	1,356,089	527
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	241	12	8,766	426
	(1,804,149)	4,642	1,364,855	953
Utilidad integral del periodo	2,536,961	215,952	2,162,699	40,694
Utilidad por CBFi (A)	5.0689	0.2467	0.9395	0.0468

Información Financiera

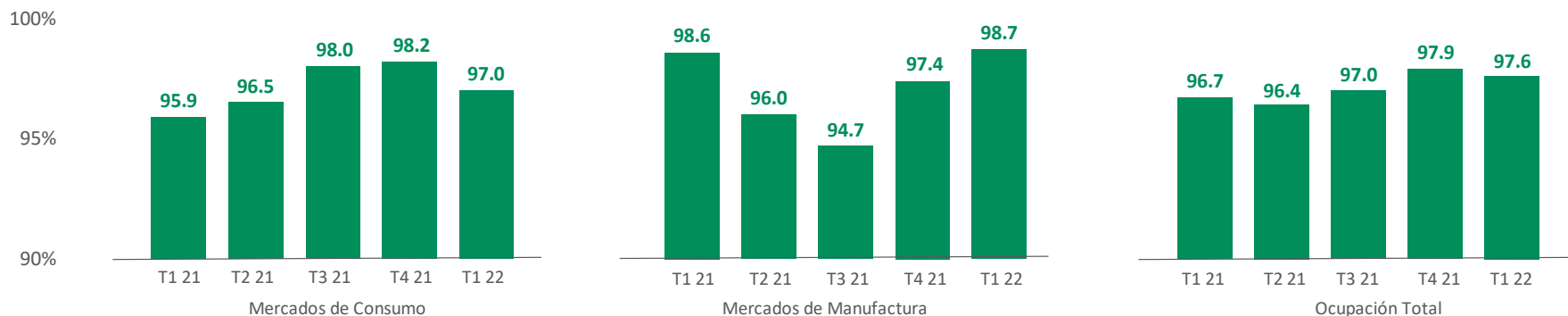
Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

1T 2022 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO				
Utilidad neta	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,495,080)	(170,351)	(67,707)	(3,331)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,172	311	(6,279)	(305)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(25,204)	(1,228)	13,331	656
Amortización de costos financieros diferidos	8,204	403	10,502	511
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(5,331)	(259)	-	-
AMEFIBRA FFO ^(A)	829,871	40,186	747,691	37,272
Amortización de costos financieros diferidos	(8,204)	(403)	(10,502)	(511)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	5,331	259	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	826,998	40,042	737,189	36,761
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")				
Ajuste por rentas lineales	(33,364)	(1,630)	(20,389)	(1,020)
Mejoras a las propiedades	(46,051)	(2,270)	(44,665)	(2,305)
Mejoras de los inquilinos	(32,789)	(1,598)	(70,702)	(3,587)
Comisiones por arrendamiento	(38,968)	(1,905)	(31,196)	(1,538)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(5,331)	(259)	-	-
Amortización de costos financieros diferidos	8,204	403	10,502	511
AFFO	678,699	32,783	580,739	28,822

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada				
Utilidad neta	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,495,080)	(170,351)	(67,707)	(3,331)
Gastos por interés	219,106	10,679	179,525	8,642
Amortización de costos financieros diferidos	8,204	403	10,502	511
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(5,331)	(259)	-	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	4,721	236	9,937	481
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,172	311	(6,279)	(305)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(25,204)	(1,228)	13,331	656
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	(1,123)	(54)	(4,500)	(225)
EBITDA ajustada	1,052,575	51,047	932,653	46,170

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	482	1,308	785	825	1,151
Nuevos contratos	375	684	526	572	536
Total de pies cuadrados de contratos empezados	857	1,992	1,311	1,397	1,687
Duración promedio de contratos empezados (meses)	49	67	55	45	48
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	10,741	7,679	5,230	5,557	6,387
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	27.6%	19.4%	22.6%	16.5%	17.7%
Cambio en renta - efectivo	-3.5%	-2.3%	1.0%	6.0%	5.3%
Cambio en renta neta efectiva	4.0%	7.7%	7.4%	15.2%	11.3%

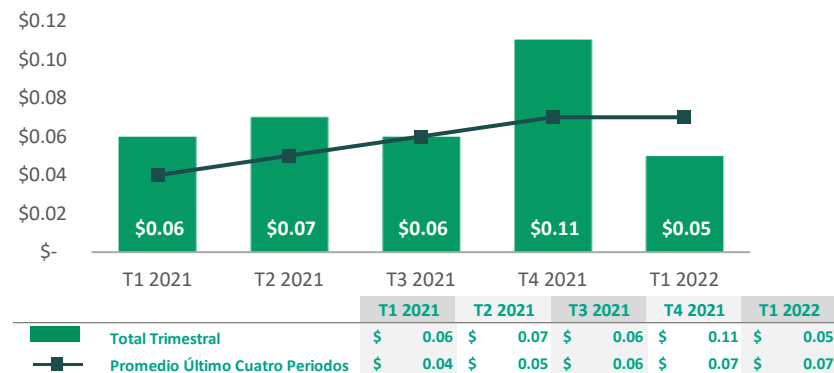
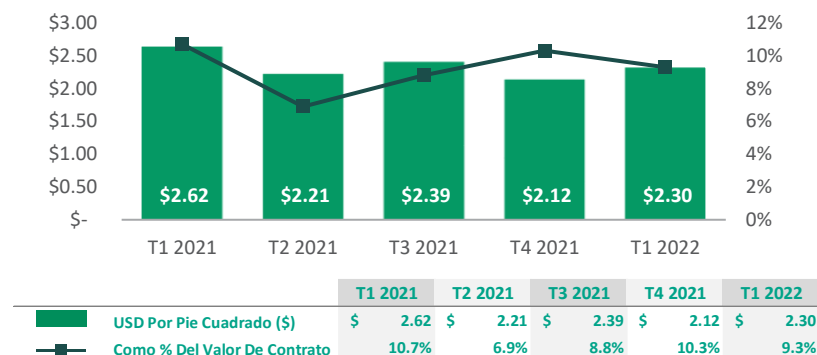
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS ^(A) EN MILES

	T1 2021		T2 2021		T3 2021		T4 2021		T1 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	44,665	2,305	53,359	2,652	44,718	2,237	93,438	4,463	46,051	2,270
Mejoras de los inquilinos	70,702	3,587	51,251	2,554	44,999	2,250	42,111	2,032	32,789	1,598
Comisiones por arrendamiento	31,196	1,538	17,851	892	33,637	1,664	21,785	1,036	38,968	1,905
Total de costos de rotación	101,898	5,125	69,102	3,446	78,636	3,914	63,896	3,068	71,757	3,503
Total de gastos de capital	146,563	7,430	122,461	6,098	123,354	6,151	157,334	7,531	117,808	5,773
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.6%		12.8%		12.4%		13.0%		11.8%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Pies cuadrados del portafolio	34,124	34,024	33,523	33,523	38,712
Ocupación promedio	96.7%	96.4%	97.0%	97.9%	97.6%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	5.2%	16.4%	12.5%	6.8%	3.7%
NOI - neto efectivo	(0.4%)	10.6%	6.7%	3.0%	3.2%
Cambio en ocupación promedio	(0.1%)	2.1%	0.6%	0.8%	0.9%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)

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

Resumen Operativo

1T 2022 Información Suplementaria

Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Primer Trimestre		Renta Neta Efectiva					Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total					Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total	
								Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.
Mercados de Consumo																
Ciudad de México ^(A)	65	16,758	38.6	96.9	96.9	494,218	23,972	1,959,525	98,651	40.8	121	6.07	30,144,074	1,517,584	40.9	
Guadalajara	26	5,906	13.6	96.0	96.0	150,996	7,324	604,576	30,437	12.6	107	5.37	8,894,741	447,800	12.0	
Monterrey	26	5,811	13.4	98.5	98.5	153,041	7,423	628,253	31,629	13.1	110	5.53	9,635,241	485,080	13.0	
Total mercados de consumo	117	28,475	65.6	97.0	97.0	798,255	38,719	3,192,354	160,717	66.5	116	5.82	48,674,056	2,450,464	65.9	
Mercados de Manufactura																
Reynosa	31	4,972	11.5	98.7	98.7	136,840	6,637	540,478	27,210	11.2	110	5.54	6,984,894	351,650	9.4	
Tijuana	45	5,750	13.3	100.0	100.0	175,269	8,501	669,251	33,693	13.9	116	5.86	11,113,460	559,500	15.0	
Ciudad Juárez	31	3,879	8.9	96.7	96.7	103,309	5,011	404,117	20,345	8.4	108	5.42	6,154,613	309,850	8.3	
Total mercados de manufactura	107	14,601	33.7	98.7	98.7	415,418	20,149	1,613,846	81,248	33.5	112	5.64	24,252,967	1,221,000	32.7	
Total portafolio operativo	224	43,076	99.3	97.6	97.6	1,213,673	58,868	4,806,200	241,965	100	114	5.76	72,927,023	3,671,464	98.6	
VAA Ciudad de Mexico	3	310	0.7	2.1	2.1								605,828	30,500	0.8	
Total propiedades operativas	227	43,386	100.0	96.9	96.9	1,213,673	58,868	4,806,200	241,965	100	114	5.76	73,532,851	3,701,964	99.4	
Patio intermodal ^(B)						5,773	280						345,620	17,400	0.5	
Otras propiedades de inversión ^(C)													48,983	2,466	0.1	
Total de propiedades de inversión ^(D)		43,386	100.0			1,219,446	59,148						73,927,454	3,721,830	100.0	

A. Durante el trimestre se estabilizaron dos propiedades VAA y se incorporaron dentro del portafolio operativo.

B. 100% ocupado al 31 de marzo de 2022.

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

D. FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área construible estimada de 400,616 pies cuadrados al 31 de marzo de 2022.

Resumen Operativo

Información de Clientes

1T 2022 Información Suplementaria

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	4.0%	1,558
2 Mercado Libre	3.4%	1,121
3 Geodis	3.2%	1,181
4 IBM de México, S. de R.L.	2.5%	1,222
5 DHL	2.0%	827
6 LG	1.6%	717
7 Kuehne + Nagel	1.6%	696
8 Uline	1.3%	501
9 Whirlpool Corporation	1.3%	588
10 CEVA Logistics	1.1%	453
10 Clientes Principales	22.0%	8,864

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

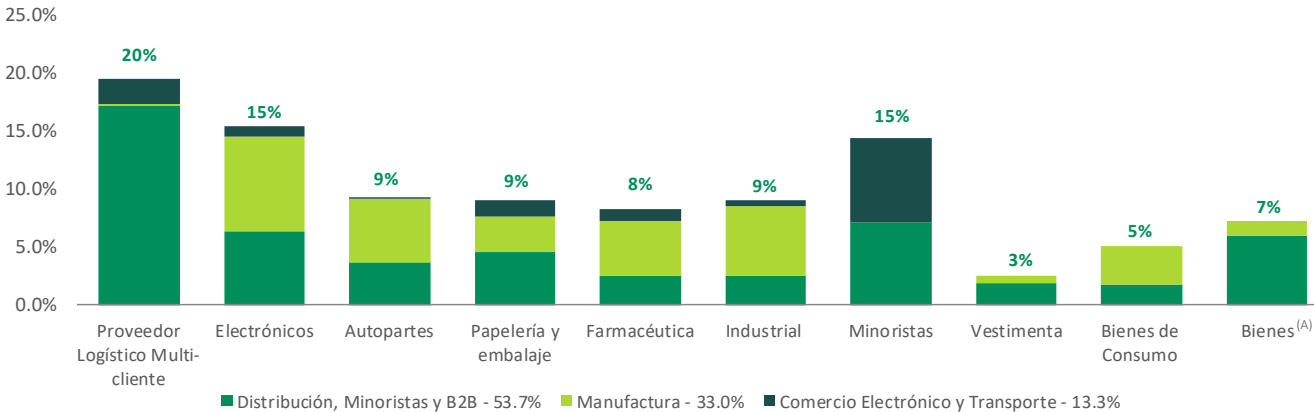
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2022	3,256	357,617	18,004	7%	109.83	5.53	56%	44%
2023	5,461	583,263	29,364	12%	106.80	5.38	34%	66%
2024	3,989	429,840	21,640	9%	107.76	5.42	16%	84%
2025	8,819	990,439	49,863	21%	112.31	5.65	35%	65%
2026	5,408	624,181	31,424	13%	115.41	5.81	29%	71%
En adelante	14,294	1,764,786	88,847	37%	123.46	6.22	35%	65%
Mes a mes	811	56,074	2,823	1%	69.18	3.48	4%	96%
	42,038	4,806,200	241,965	100%	114.3	5.76	34%	66%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	81,463	33.7	14,171	33.7
Contratos denominados en US\$	160,502	66.3	27,867	66.3
Total	241,965	100	42,038	100

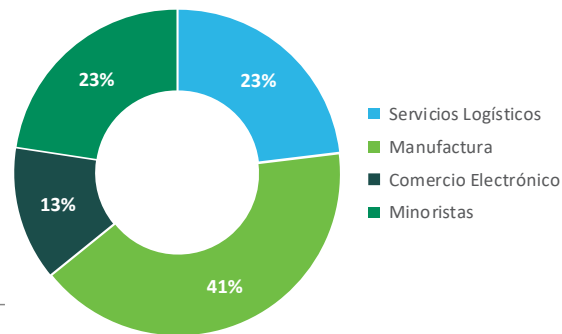
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

1T 2022 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

Pies cuadrados y moneda en miles	T1 2022		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México ^(B)	94	216,961	10,171
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Mercados de Consumo	94	216,961	10,171
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	672	1,400,489	67,880
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(C)		6.5%	

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

1T 2022 Información Suplementaria

moneda en millones

Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		No garantizada		Garantizada		Total		Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria					
							Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2022	-	-	-	-	-	-	27	1	27	1	5.8%	4.5%
2023	-	-	-	-	-	-	76	4	76	4	4.9%	4.4%
2024	-	-	-	-	-	-	88	4	88	4	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	92	5	92	5	2.3%	2.2%
2026	4,271	215	-	-	-	-	3,233	163	7,504	378	4.9%	4.5%
En adelante	-	-	14,798	745	-	-	-	-	14,798	745	3.8%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	4,271	215	14,798	745	-	-	3,516	177	22,585	1,137		
Prima	-	-	83	5	-	-	-	-	83	5		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	27	1	-	-	-	-	27	1		
Deuda Total	4,271	215	14,908	751	-	-	3,516	177	22,695	1,143	3.7%	3.7%
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)		2.2%		3.8%	-	-		4.9%		3.7%		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)		2.2%		3.9%	-	-		4.5%		3.7%		
Promedio ponderado de años de vencimiento		3.0		10.2	-	-		4.2		7.9		

moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolving ^(C)	9,932	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	4,271	215
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	5,661	285
Efectivo no restringido	376	19
Liquidez total	6,037	304

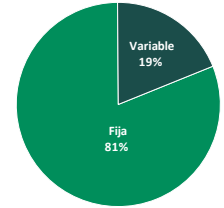
Métricas de Deuda ^(D)

	2022	2021
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	29.4%	29.4%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	38.3%	36.7%
Razón de cobertura de cargos fijos	4.8x	5.2x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	5.4x	5.3x

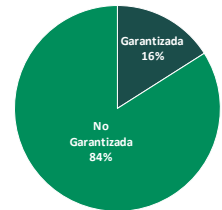
Métricas de Deuda del Bono ^(F)

	1T22	Métricas del Bono (I y II)
Proporción de apalancamiento	30.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.8%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.8x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	30.1%	<50%

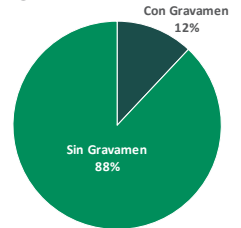
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



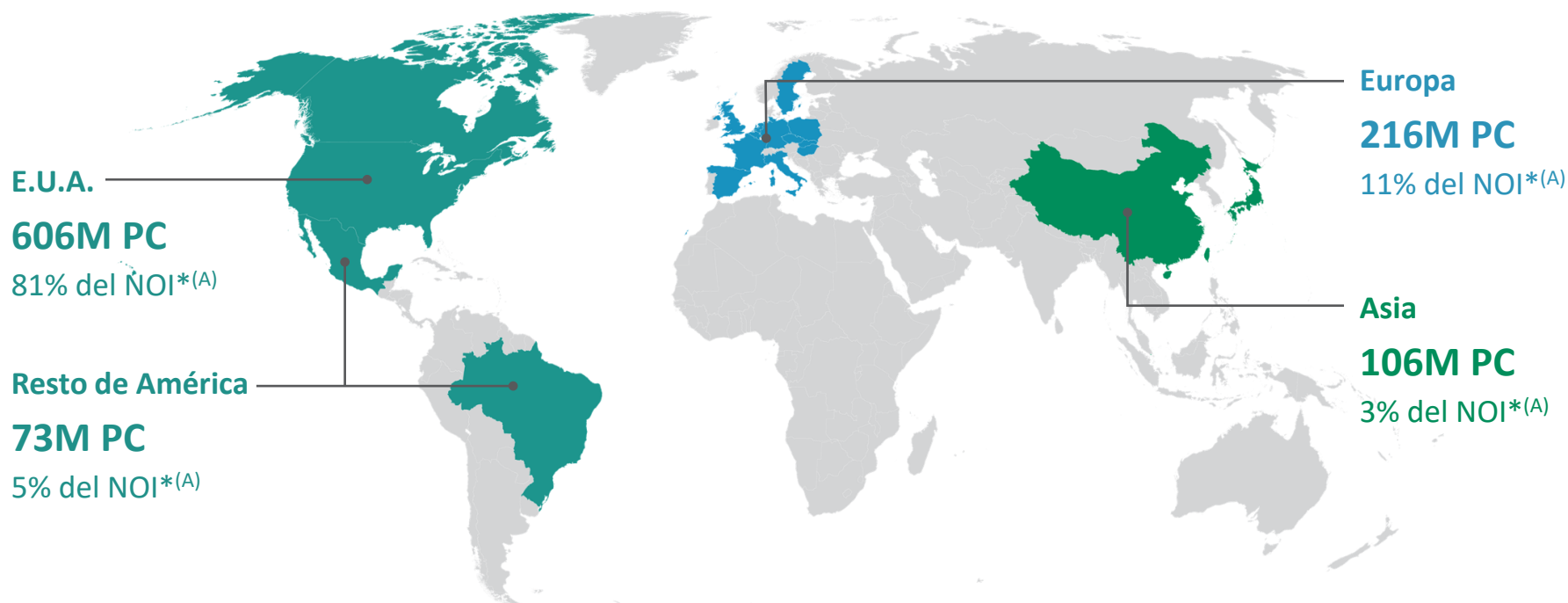
- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de marzo de 2022.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 21.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de marzo de 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 (93 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,800 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

4,675
Propiedades

1.0MM
Pies Cuadrados

~\$27.8B
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



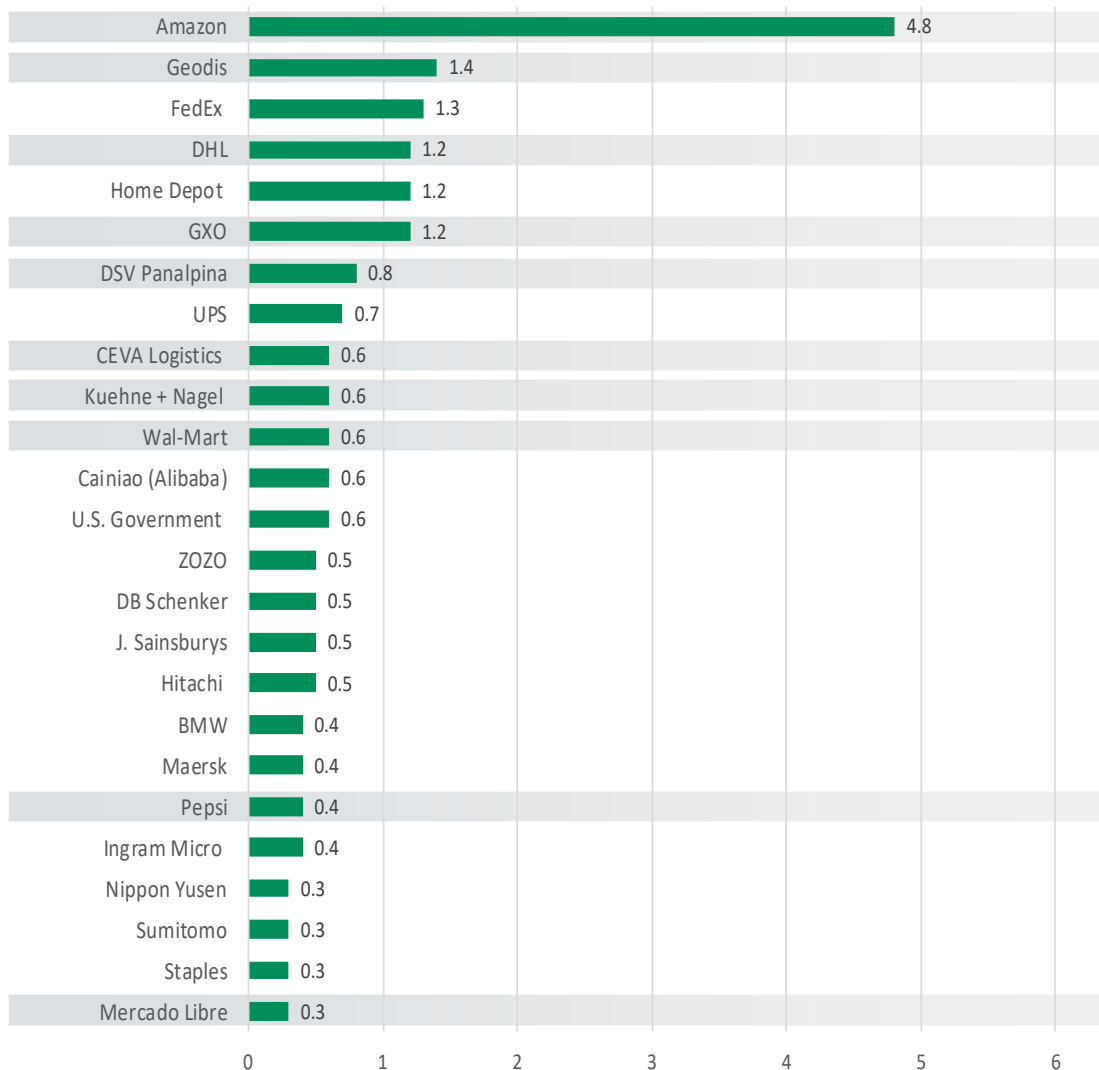
• Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los Inversionistas de www.prologis.com.

A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa.
B. Total inversión esperada por sus siglas en inglés (Total Expected Investment).

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

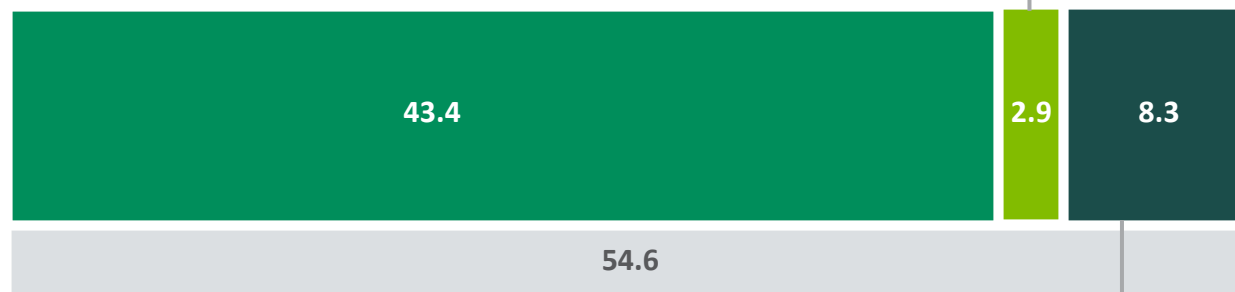


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 26% 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	0.4	0.0%
Monterrey	1.1	94.8%
Ciudad Juárez	0.7	34.1%
Tijuana	0.7	0.0%
Total	2.9	42.7%



Apodaca, Monterrey, México

Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

	Por los tres meses terminados			
	31 de marzo de 2022		31 de marzo de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
en miles excepto cantidades por acción				
Utilidades				
Utilidad neta	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186
Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido	5.0689	0.2467	0.9395	0.0468
FFO				
AMEFIBRA FFO	829,871	40,186	747,691	37,272
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.9690	0.0469	0.8805	0.0439
FFO, modificado por FIBRA Prologis	826,998	40,042	737,189	36,761
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.9656	0.0468	0.8681	0.0433

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

en miles	31 de marzo de 2022	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,136,987	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,721,830	
Proporción de apalancamiento	30.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	176,987	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,721,830	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.8%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	204,188	
Gastos por interés anualizado	42,716	
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.8x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	1,136,987	
Total Activos ⁽¹⁾	3,777,046	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	30.1%	<50%
⁽¹⁾ Total Activos		
Efectivo	18,947	
Otros Activos	36,269	
Valor inmobiliario	3,721,830	
Total Activos	3,777,046	

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de marzo de 2022	al 31 de diciembre de 2021		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	22,584,200	1,136,987	21,691,005	1,057,288
Menos: efectivo	(376,342)	(18,947)	(342,501)	(16,695)
Menos: IVA por recuperar	(442,122)	(22,258)	(401,274)	(19,559)
Deuda total, neta de ajustes	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	73,927,454	3,721,830	71,315,272	3,476,131
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	29.4%	29.4%	29.4%	29.4%
Deuda total, neta de ajustes	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
Propiedades de inversión con base al costo histórico	46,550,722	2,863,950	45,495,080	2,780,473
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	46.8%	38.3%	46.0%	36.7%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575
Gastos por interés	219,106	10,679	194,805	9,268
Índice de cobertura de cargos fijos	4.8x	4.8x	5.1x	5.2x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
EBITDA ajustado anualizado	4,210,300	204,188	4,012,908	194,300
Índice de deuda al EBITDA ajustado	5.2x	5.4x	5.2x	5.3x

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

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

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

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

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

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

- Ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión;
- 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;
- Pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- Ganancia o pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- Gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- El impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;
- 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
- Comisión por incentivo pagada en CBFIs.

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de marzo 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 la IFRS con el NOI de las mismas propiedades con explicaciones sobre cómo se calculan estas métricas. Además, eliminamos ciertos elementos que no sean dinero en efectivo, tales como los ajustes en la nivelación de las rentas, incluidos en los estados financieros elaborados conforme a las IFRS para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Propiedades. Para etiquetar claramente estas métricas, se clasifican como NOI Mismas Propiedades – Neto Efectivo y NOI Mismas Propiedades – Efectivo.

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

en miles de dólares estadounidenses	2022	2021	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	67,291	59,671	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(5,008)	(156)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(857)	(1,042)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	61,426	58,473	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(8,143)	(7,079)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(1,316)	(1,271)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(9,459)	(8,350)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	59,148	52,592	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(6,324)	(1,427)	
Ajuste por nivelación de rentas	(857)	(1,042)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	51,967	50,123	3.7%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	857	1,042	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	52,824	51,165	3.2%

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

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

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

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

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

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

en miles	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	114,523	5,766	54,842	2,672	59,681	3,094	52%
Reserva para cuentas incobrables	(1,071)	(54)	(220)	(11)	(851)	(43)	79%
Total	113,452	5,712	54,622	2,661	58,830	3,051	52%
% de reserva	1%	1%	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 con el mismo arrendatario. Excluye costos por la preparación de un espacio que es rentado por primera vez (ejemplo: en una nueva propiedad de desarrollo y arrendamientos de corto plazo de menos de un año).

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descuento

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

Estadísticas del Portafolio

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

Estadísticas FIBRA Prologis (227 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2022
Tasas de Capitalización (%)	De 6.00% a 10.25% Promedio Ponderado 6.84%
Tasas de Descuento (%)	De 7.25% a 11.75% Promedio Ponderado 8.18%
Tasas de Reversión (%)	De 6.25% a 10.50% Promedio Ponderado 7.09%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$11.50 Promedio Ponderado \$5.95

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