

Cuarto Trimestre 2022

FIBRA Prologis Resultados Financieros



Pharr Bridge #8, Reynosa, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria



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

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

Contenido

Página

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

Reporte de Ingresos del cuarto 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 cuarto trimestre de 2022

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

2022 ha sido otro año excepcional y récord para FIBRA Prologis. Hemos visto máximos históricos en el crecimiento de las rentas y en la ocupación, impulsados por el nearshoring.

Nuestros resultados operativos y financieros del cuarto trimestre y de todo el año 2022 fueron sobresalientes. El volumen de arrendamiento en 2022 fue de 7.3 millones de pies cuadrados, y las renovaciones representaron el 73 por ciento de esta actividad. La ocupación estableció un nuevo récord de 98.9 por ciento al cierre del año y el plazo promedio para nuevos arrendamientos fue de hasta 65 meses. La renta neta efectiva en las mismas propiedades aumentaron un 20.5 por ciento en el año. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo en un 6.5 por ciento, liderado por el cambio de rentas, los aumentos anuales en las rentas y una mayor ocupación.

En el frente del despliegue de capital, las adquisiciones totalizaron US\$135 millones. Alrededor del 55 por ciento fueron transacciones con terceros y el resultado es una profundización de nuestra presencia en nuestros seis mercados principales. Estas propiedades que están bien ubicadas y en centros de demanda, fueron construidas con los más altos estándares y son rentadas por clientes globales líderes.

Nuestros mercados vieron su mejor desempeño jamás registrado. Por un lado, la demanda en nuestros mercados fue amplia, impulsada por la logística y el nearshoring. La absorción neta para el trimestre totalizó 11 millones de pies cuadrados. Por otro lado, la oferta continúa restringida. Encontrar la combinación correcta de ubicaciones estratégicas con suficientes servicios públicos es cada vez más desafiante. Debido a esto, la actividad de desarrollo fue insuficiente para satisfacer la demanda. Durante todo el año, la demanda superó la oferta en más del 20 por ciento. La disponibilidad de productos modernos disminuyó a 1.2 por ciento en comparación con 2.2 por ciento de hace un año, lo que impulsó aumentos en las rentas de mercado de 15 por ciento, los más grandes en una década.

Nuestra visión de la logística local en 2023 es positiva a pesar de una posible desaceleración de la economía estadounidense. Se prevé que la manufactura orientada a la exportación se acelere debido a la integración de las cadenas de suministro y el nearshoring, mientras que el consumo local indica que seguirá siendo resistente. Esperamos volver a ver un desequilibrio entre la oferta y la demanda, lo que impulsará a los mercados a una ocupación total e incremento de rentas. Los bienes raíces logísticos son la clase de activo clave para obtener exposición a los cambios en la demanda y la cadena de suministro, y el posicionamiento de FIBRA Prologis permite que nuestros inversionistas se beneficien de esta dinámica.

Adicionalmente, en septiembre FIBRA Prologis completó una oferta de derechos emitiendo 153 millones de CBFIs nuevos a nuestros tenedores existentes, recaudando Ps. 8 mil millones, equivalente a \$396 millones. El uso de los ingresos ayudó a fortalecer el balance de la empresa y dándonos una amplia liquidez para futuras oportunidades. Esta emisión refleja la confianza que nuestros accionistas tienen en nosotros y estoy muy agradecido por su apoyo.

El compromiso que tenemos con las causas ambientales y sociales, así como nuestra dedicación a un gobierno corporativo sólido, es reconocido por el mercado y continuamos liderando e impulsando el progreso en este frente. Mientras buscamos optimizar el uso de energía y agua en nuestras propiedades, certificamos casi 8 millones de pies cuadrados con BOMA Best. Además, comenzamos nuestro programa solar, esto representa un paso en nuestro viaje para cumplir con la meta de cero emisiones por parte de nuestro Patrocinador. Formamos parte del I Dow Jones Sustainability MILA Pacific, así como en S&P/BMV Total Mexico ESG, y fuimos nombrados por segunda ocasión líderes del sector industrial por el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB por sus siglas en inglés) derivado de un desempeño sobresaliente en administración ambiental, de responsabilidad social y gobierno corporativo. Sabemos que tenemos un largo camino por recorrer, no solo para hacer realidad nuestras propias ambiciones, sino también para contribuir a la mejora de los sistemas y las comunidades en las que operamos.

En resumen, 2022 ha sido otro año récord para la empresa y para la industria en México. Gracias a nuestro equipo, somos más que capaces de ofrecer un rendimiento operativo excepcional y resultados sólidos. Estamos optimistas para el 2023. Los motores de crecimiento siguen siendo muy sólidos, lo que creemos que se reflejará en un mejor flujo de caja y nuestro balance es uno de los mejores del sector. Como siempre, seremos disciplinados con nuestro capital y firmes en la creación de valor para nuestros accionistas, mientras mantenemos un enfoque reflexivo para nuestro negocio. Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México, el cual tiene prohibido invertir en bienes raíces fuera de México.

DECLARACIÓN

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

90-1019970

De acuerdo con el Reglamento del Tesoro de EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3). FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (“FIBRA Prologis”) no estuvo involucrada en negocio o transacción alguna dentro de los Estados Unidos de América durante el año fiscal 2023 de la sociedad hasta el 18 de enero de 2023.

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA Prologis era dueña de 225 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 43.6 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 242 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 67.3 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 32.7 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

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

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2022	2021	4T 2022	4T 2021	Notas 4T 2022
Ocupación al final del periodo	98.9%	97.9%	98.9%	97.9%	<i>Ocupación récord desde la OPI</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	7.3 MSF	5.6 MSF	2.0 MSF	1.4 MSF	<i>La actividad estuvo concentrada en Juárez, Guadalajara y Ciudad de México</i>
Retención de Clientes	91.0%	65.6%	91.0%	65.4%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	20.5%	8.8%	26.7%	15.2%	<i>Liderado por Juarez y Reynosa</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	6.5%	10%	9.8%	6.8%	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.00	US\$2.29	US\$1.69	US\$2.12	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	2022	2021	4T 2022	4T 2021	Notas 4T 2022
Adquisiciones					
Costo de Adquisición	US\$134.9	US\$232.6	US\$56.6	US\$171.2	<i>Adquisición de dos edificios de terceros en Tijuana</i>
ABR (miles PC)	1.4 MSF	2.8 MSF	0.6 MSF	2.0 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.4%	6.9%	6.3%	6.9%	
Ventas					
Precio de Venta		US\$25.5			
ABR (miles PC)		0.5 MSF			
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada		8.2%			

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

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 11 millones de pies cuadrados para el trimestre y 35 millones de pies cuadrados para el año, impulsada por el nearshoring, la manufactura y la logística relacionada con el comercio electrónico.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 1.2 por ciento, por debajo del 2.2 por ciento del año pasado. Esperamos que para el 2023 continúen las bajas tasas de desocupación, lo que debería resultar en rentas más altas.

El sentimiento del cliente es positivo debido a los fundamentos que impulsan la demanda. El nearshoring se está acelerando y es el catalizador más fuerte para la demanda de todos nuestros mercados, principalmente los fronterizos. Al mismo tiempo, la demanda impulsada por el consumidor se expande a un ritmo estable, lo que indica un 2023 resiliente.

Los mercados fronterizos y Guadalajara siguen severamente restringidos, con una desocupación casi total. La vacancia del mercado para Monterrey y la Ciudad de México se está limitando rápidamente a alrededor del 2 por ciento. A medida que muchas empresas internacionales establecen o expandan sus operaciones en México, vemos un aumento en las oportunidades de construcción a la medida y pre-arrendamiento.

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

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 5.3 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 55.8 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 66.6 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 33.4 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. 2,705 millones (aproximadamente US\$140 millones) al 31 de diciembre de 2022, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 9,681 millones (US\$500 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, contábamos con Ps. 17,825 millones (US\$921 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 4.0 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 7.5 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de diciembre de 2022 es 22.7 por ciento y 13.5 veces, respectivamente.

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de diciembre de 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 diciembre de 2022;
- Los estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2022;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2022;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre 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 indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



Conclusión

Basado en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de diciembre de 2022, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alberto Vázquez Ortíz', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 16 de enero de 2023

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 2,704,577	\$ 342,501
Cuentas por cobrar, netas		71,361	54,622
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		336,428	406,876
Pagos anticipados	5	3,748	8,008
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	13	14,113	13,416
Activos destinados para venta	6	539,218	-
		3,669,445	825,423
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	74,733,756	71,267,372
Otras propiedades de inversión		55,994	47,900
Porción no circulante de pagos anticipados		-	11,600
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	13	36,840	-
Otros activos		26,165	38,488
		74,852,755	71,365,360
Total activo		\$ 78,522,200	\$ 72,190,783
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 89,250	\$ 204,347
Anticipo de rentas		74,568	69,171
Cuentas por pagar compañías afiliadas	12	61,023	12,234
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	115,685	169,063
		340,526	454,815
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	17,785,094	21,599,086
Depósitos en garantía		404,234	388,071
		18,189,328	21,987,157
Total pasivo		18,529,854	22,441,972
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	9	31,149,718	22,688,711
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		28,842,628	27,060,100
Total de capital		59,992,346	49,748,811
Total de pasivo y capital		\$ 78,522,200	\$ 72,190,783

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021	2022	2021
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,260,653	\$ 1,137,338	\$ 4,955,701	\$ 4,368,774
Recuperación de gastos por arrendamientos		132,490	128,865	543,219	490,502
Otros ingresos por arrendamiento		16,420	7,602	44,099	47,141
		1,409,563	1,273,805	5,543,019	4,906,417
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento		(101,708)	(90,586)	(367,183)	(333,015)
Servicios públicos		(10,220)	(7,201)	(40,256)	(32,737)
Honorarios de administración de propiedades	12	(38,856)	(37,325)	(154,884)	(142,399)
Impuesto predial		(25,750)	(21,239)	(102,975)	(82,752)
Gastos de operación no recuperables		(23,513)	(13,753)	(54,289)	(51,976)
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	7	(29,801)	4,106,444	4,942,535	7,341,196
Comisión por administración de activos	12	(142,705)	(123,184)	(561,574)	(453,590)
Cuota por incentivo	12	-	-	(655,488)	(319,537)
Honorarios profesionales		(32,799)	(23,253)	(89,397)	(59,537)
Costo financiero		(199,884)	(198,498)	(880,809)	(725,560)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	-	-	(3,940)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(9,509)	(5,326)	(23,927)	(38,443)
(Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura		(12,205)	6,862	(18,912)	25,718
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura		(6,332)	(10,971)	(25,407)	(44,133)
Utilidad cambiaria, neta		30,148	6,207	21,279	606
Otros ingresos (gastos) generales y administrativos		6,057	(1,848)	15,999	(6,957)
		(597,077)	3,586,329	2,004,712	5,072,944
Utilidad neta		812,486	4,860,134	7,547,731	9,979,361
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		(2,539,066)	(294,522)	(3,652,333)	668,091
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura		236	249	966	(8,779)
		(2,538,830)	(294,273)	(3,651,367)	659,312
(Pérdida) utilidad integral		\$ (1,726,344)	\$ 4,565,861	\$ 3,896,364	\$ 10,638,673
Utilidad por CBFI	10	\$ 0.82	\$ 5.71	\$ 8.47	\$ 11.75

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2022 y 2021

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233
Dividendos	-	-	-	(1,751,632)	(1,751,632)
CBFIs emitidos	319,537	-	-	-	319,537
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	668,091	-	-	668,091
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(8,779)	-	-	(8,779)
Utilidad neta	-	-	-	9,979,361	9,979,361
Utilidad integral neta	-	659,312	-	9,979,361	10,638,673
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividendos	-	-	-	(2,113,836)	(2,113,836)
CBFIs emitidos	8,610,751	-	-	-	8,610,751
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(149,744)	-	-	-	(149,744)
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(3,652,333)	-	-	(3,652,333)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	966	-	-	966
Utilidad neta	-	-	-	7,547,731	7,547,731
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(3,651,367)	-	7,547,731	3,896,364
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 31,149,718	\$ 5,034,978	\$ (5,000)	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 7,547,731	\$ 9,979,361
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(4,942,535)	(7,341,196)
Cuota por incentivo	655,488	319,537
Reserva para cuentas incobrables	462	2,872
Costo financiero	880,809	725,560
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	-	3,940
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	25,407	44,133
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura	18,912	(25,718)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta	(21,643)	3,964
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(80,308)	(94,336)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(16,119)	(10,541)
Otras cuentas por cobrar	47,552	(295,652)
Pagos anticipados	4,047	(5,683)
Otros activos	10,165	(6,873)
Cuentas por pagar	(103,603)	(12,100)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	49,469	615
Depósitos en garantía	37,987	24,126
Anticipos de rentas	9,274	18,156
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	4,123,095	3,330,165
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(2,534,930)	(3,262,620)
Disposición de activos destinados para venta	-	515,159
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(148,216)	(105,329)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(653,912)	(549,712)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(3,337,058)	(3,402,502)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	(50,953)	(18,079)
Dividendos pagados	(2,113,836)	(1,751,632)
Préstamos obtenidos	5,671,268	12,116,024
Pago de préstamos	(8,379,355)	(9,457,442)
Intereses pagados	(854,076)	(548,148)
CBFIs emitidos, relacionados a la oferta de derechos	7,955,263	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(149,744)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	2,078,567	340,723
Incremento en efectivo, neta	2,864,604	268,386
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(502,528)	(360,291)
Efectivo al principio del periodo	342,501	434,406
Efectivo al final del periodo	\$ 2,704,577	\$ 342,501
Transacciones que no requirieron recursos:		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(1,584,983)
Préstamos obtenidos, relacionados a adquisiciones	-	1,442,013
CBFIs emitidos, relacionados a la cuota por incentivo	655,488	319,537
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ 655,488	\$ 176,567

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los tres meses y años terminados en esas fechas.
En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI")

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

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

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

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

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

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-diciembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	\$ 3.0	\$ 0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-noviembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.0	0.2
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-octubre-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	2,610.9	130.0
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	14-octubre-2022	Dólares estadounidenses	SOFR + 90bps (***)	1,002.0	50.0
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)	13-octubre-2022	Dólares estadounidenses	SOFR + 115bps (***)	1,001.8	50.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	30-septiembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-septiembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	996.3	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	1,008.0	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	8-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	816.0	40.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	29-julio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	14-julio-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	311.4	15.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-julio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-junio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.0	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	29-abril-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.2
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-abril-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	102.8	5.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-abril-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	2.9	0.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	31-marzo-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	496.6	25.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-marzo-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.0	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-febrero-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.2	0.2
Total pagos				\$ 8,379.4	\$ 416.5

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

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

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

ii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Distribuciones:					
Dividendos	19-octubre-2022	\$ 605.3	\$ 30.2	\$ 0.5997	\$ 0.0300
Dividendos	19-julio-2022	527.7	25.9	0.6162	0.0302
Dividendos	18-abril-2022	511.2	25.8	0.5968	0.0277
Dividendos	20-enero-2022	469.6	23.0	0.5483	0.0268
Total distribuciones		\$ 2,113.8	\$ 104.9		

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:					
TAE #2	30-noviembre-2022	Tijuana	286,165	\$ 583.4	\$ 30.2
TAE #1	30-noviembre-2022	Tijuana	249,696	509.1	26.4
Pantaco #1	3-agosto-2022	México	41,764	82.1	4.0
Vallejo Truck Yard #1	4-mayo-2022	México	130,244	129.6	6.4
Vallejo DC #1	10-marzo-2022	México	94,418	217.0	10.2
Juárez #18	25-enero-2022	Juárez	191,032	361.2	17.5
El Florido #1	7-enero-2022	Tijuana	386,880	822.3	40.2
Total adquisiciones			1,380,199	\$ 2,704.7	\$ 134.9

iv. Cuota por incentivo:

El 14 de diciembre de 2022, FIBRAPL reconoció 12,464,161 CBFI emitidos con base a la cuota por incentivo aprobada en la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 5 de julio de 2022.

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

v. Oferta de derechos:

El 11 de octubre de 2022, FIBRAPL emitió 152,985,834 CBFI adicionales a \$52.00 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta de derechos. A los tenedores de CBFI existentes se les otorgó un derecho preferencial para suscribirse y pagar por los CBFI adicionales. FIBRAPL recibió solicitudes de suscripción en exceso de la oferta y asignó todos los 152,985,834 de CBFI a los tenedores. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$7,955.3 millones de pesos mexicanos.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los tres meses y años terminados en esas fechas, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (IAS por sus siglas en inglés), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 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 diciembre de 2022 y 2021 y por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 539,469	\$ 162,743	\$ 144,670	\$ 178,456	\$ 135,431	\$ 99,884	\$ 1,260,653
Recuperación de gastos por arrendamiento	56,662	12,145	19,839	16,318	12,108	15,418	132,490
Otros ingresos por arrendamiento	5,807	(541)	2,012	2,198	6,096	848	16,420
	601,938	174,347	166,521	196,972	153,635	116,150	1,409,563
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(96,835)	(19,553)	(25,510)	(19,433)	(19,569)	(19,147)	(200,047)
	\$ 505,103	\$ 154,794	\$ 141,011	\$ 177,539	\$ 134,066	\$ 97,003	\$ 1,209,516

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 2,076,219	\$ 633,969	\$ 596,390	\$ 701,596	\$ 547,738	\$ 399,789	\$ 4,955,701
Recuperación de gastos por arrendamiento	223,391	53,434	78,236	67,976	58,767	61,415	543,219
Otros ingresos por arrendamiento	13,489	3,488	9,883	6,233	9,020	1,986	44,099
	2,313,099	690,891	684,509	775,805	615,525	463,190	5,543,019
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(336,819)	(76,442)	(79,171)	(79,051)	(74,093)	(74,011)	(719,587)
	\$ 1,976,280	\$ 614,449	\$ 605,338	\$ 696,754	\$ 541,432	\$ 389,179	\$ 4,823,432

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

Al 31 de diciembre de 2022								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 6,043,036	\$ 1,747,574	\$ 2,080,616	\$ 2,430,880	\$ 1,283,633	\$ 1,194,135	\$ -	\$ 14,779,874
Edificios	24,172,147	6,990,294	8,322,464	9,723,519	5,134,537	4,776,536	-	59,119,497
	30,215,183	8,737,868	10,403,080	12,154,399	6,418,170	5,970,671	-	73,899,371
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	302,567	147,028	103,438	152,983	88,262	40,107	-	834,385
Total de propiedades de inversión	\$ 30,517,750	\$ 8,884,896	\$ 10,506,518	\$ 12,307,382	\$ 6,506,432	\$ 6,010,778	\$ -	\$ 74,733,756
Activos destinados para venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 421,113	\$ 118,105	\$ -	\$ 539,218
Otras propiedades de inversión	\$ 55,994	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55,994
Total de deuda a largo plazo	\$ 464,926	\$ 1,029,370	\$ 1,171,673	\$ 724,939	\$ -	\$ -	\$ 14,509,871	\$ 17,900,779

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

5. Pagos anticipados

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Otros pagos anticipados	\$ 2,960	\$ 7,205
Seguros	788	803
Pagos anticipados a corto plazo	\$ 3,748	\$ 8,008

6. Activos destinados para venta

Al 31 de diciembre de 2022, cinco propiedades fueron clasificadas como destinadas para venta localizadas en los mercados de Reynosa y Juárez, con un área arrendable de 0.7 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$27.9 millones de dólares estadounidenses (\$539.2 millones de pesos mexicanos).

7. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$4,942,535 y \$ 7,341,196 pesos mexicanos por los años terminados el 31 de diciembre 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 diciembre de 2022
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 7.75% al 13.00% Promedio ponderado 8.68%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.00% al 10.75% Promedio ponderado 6.85%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 71,267,372	\$ 56,831,355
Activos destinados para venta	(539,218)	-
Efecto por conversión de moneda funcional	(4,336,834)	1,588,356
Adquisición de propiedades de inversión	2,556,530	4,742,871
Costos de adquisición	148,216	105,329
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	653,912	549,712
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	41,243	108,553
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	4,942,535	7,341,196
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 74,733,756	\$ 71,267,372

8. Deuda a largo plazo

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

en miles	Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021			
					Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos		
	Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 53,500	\$ 1,035,840	\$ 53,500	\$ 1,097,590	
	Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,035,840	53,500	1,097,590	
	Citibank NA Credit facility (No garantizado)	b.	USD	14 de abril de 2026	LIBOR + 199bps	-	-	135,000	2,769,620	
	Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	f.	USD	7 de diciembre de 2026	5.18% ^(**)	68,622	1,328,625	70,288	1,442,008	
	Green bond (No garantizado) #2	d.	USD	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,355,305	70,000	1,436,099	
	Green bond (No garantizado) #1	c.	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,260,563	375,000	7,693,388	
	Private Placement (No garantizado)	e.	USD	1 de julio de 2039	3.48% ^(**)	300,000	5,808,450	300,000	6,154,710	
						Total	920,622	17,824,623	1,057,288	21,691,005
	Intereses por pagar de la deuda a largo plazo					6,564	127,089	7,144	146,569	
	Prima neta					3,552	68,772	4,440	91,090	
	Costos de emisión de deuda					(6,183)	(119,705)	(7,824)	(160,515)	
						Total de deuda	924,555	17,900,779	1,061,048	21,768,149
	Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo					5,975	115,685	8,241	169,063	
	Deuda a largo plazo					\$ 918,580	\$ 17,785,094	\$ 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 diciembre de 2022 de \$314.3 millones de dólares estadounidenses (\$6,075.5 millones de pesos mexicanos); 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 diciembre de 2022, FIBRAPL no tiene saldo pendiente.

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 (\$7,260.6 millones de pesos mexicanos) los “Bonos”, que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,420.2 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,420.2 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,420.2 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 (\$1,355.3 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 (\$5,808.4 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 (\$1,936.2 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas verde USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,548.9 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 (\$1,548.9 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 (\$484.0 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 (\$290.4 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 diciembre del 2022, tiene un saldo de \$68.6 millones de dólares estadounidenses (\$1,328.6 millones de pesos mexicanos), con vencimiento del 7 de diciembre de 2026. El préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por 14 propiedades con un valor razonable total al 31 de diciembre de 2022 de \$157.0 millones de dólares estadounidenses (\$3,035.5 millones de pesos mexicanos) localizadas en el mercado de Tijuana y Guadalajara y los ingresos por arrendamiento de dichas propiedades.

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

- (i) \$51.7 millones de dólares estadounidenses (\$1,001.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.30%;
- (ii) \$7.7 millones de dólares estadounidenses (\$148.4 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.15%; y
- (iii) \$9.2 millones de dólares estadounidenses (\$178.4 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 4.50%.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$42.8 millones de dólares estadounidenses (\$854.1 millones de pesos mexicanos) y \$26.7 millones de dólares estadounidenses (\$548.1 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$416.5 millones de dólares estadounidenses (\$8,379.4 millones de pesos mexicanos) y \$470.0 millones de dólares estadounidenses (\$9,457.4 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

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

9. Capital

Al 31 de diciembre de 2022 el total de CBFi en circulación es de 1,021,869,492.

10. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.82	\$ 5.71	\$ 8.47	\$ 11.75
Utilidad neta del periodo	812,486	4,860,134	7,547,731	9,979,361
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	995,368	850,508	891,404	849,522

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRAPL tiene 1,021,869,492 CBFis en circulación que incluyen 152,985,834 CBFis de la oferta de derechos el 11 de octubre de 2022, y 12,464,161 CBFis emitidos al Administrador el 14 de diciembre de 2022.

11. 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.

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2022							
	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	\$ 74,733,756	\$ -	\$ -	\$ 74,733,756	\$ -	\$ -	\$ 74,733,756	\$ 74,733,756
Otras propiedades de inversión	55,994	-	-	55,994	-	-	55,994	55,994
Activos destinados para venta	539,218	-	-	539,218	-	539,218	-	539,218
Opciones de tipo de cambio	50,953	-	-	50,953	-	50,953	-	50,953
	\$ 75,379,921	\$ -	\$ -	\$ 75,379,921	\$ -	\$ 590,171	\$ 74,789,750	\$ 75,379,921
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 2,704,577	\$ -	\$ 2,704,577	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	71,361	-	71,361	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	7,440	-	7,440	-	-	-	-
	\$ -	\$ 2,783,378	\$ -	\$ 2,783,378	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 89,250	\$ 89,250	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	61,023	61,023	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	17,900,779	17,900,779	-	15,175,292	-	15,175,292
	\$ -	\$ -	\$ 18,051,052	\$ 18,051,052	\$ -	\$ 15,175,292	\$ -	\$ 15,175,292

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.

12. Información de afiliadas

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

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Comisión por administración de activos	\$ 48,059	\$ -
Comisión por administración de propiedades	12,964	12,234
Total de cuentas por pagar	\$ 61,023	\$ 12,234

b. Transacciones con compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre		Por el año terminado el 31 de diciembre	
	2022	2021	2022	2021
Comisión por administración de activos	\$ (142,705)	\$ (123,184)	\$ (561,574)	\$ (453,590)
Comisiones por administración de propiedades	\$ (38,856)	\$ (37,325)	\$ (154,884)	\$ (142,399)
Comisiones por arrendamiento	\$ (10,049)	\$ (8,192)	\$ (31,778)	\$ (30,622)
Comisiones por desarrollo	\$ (2,250)	\$ (7,795)	\$ (10,903)	\$ (19,632)
Cuota por mantenimiento	\$ (2,200)	\$ (3,803)	\$ (11,492)	\$ (12,836)
Cuota por incentivos	\$ -	\$ -	\$ (655,488)	\$ (319,537)

13. Actividades de cobertura

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRAPL tiene un activo por \$51.0 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Opciones de tipo de cambio

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

en miles				Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	
Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 659	\$ -	\$ 32
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	2,570	-	125
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	4,395	-	209
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	5,892	-	287
27 de mayo de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	590	-	30	-
27 de mayo de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	2,446	-	126	-
9 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	4,050	-	209	-
9 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,457	-	282	-
25 de agosto de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	74	-	4	-
25 de agosto de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	306	-	16	-
25 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	507	-	26	-
25 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	683	-	35	-
10 de noviembre de 2022	28 de marzo de 2024	31 de marzo de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	7,523	-	389	-
10 de noviembre de 2022	28 de junio de 2024	30 de junio de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	8,691	-	449	-
10 de noviembre de 2022	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	9,791	-	506	-
10 de noviembre de 2022	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	10,835	-	560	-
Total opciones de tipo de cambio						\$ 50,953	\$ 13,416	\$ 2,632	\$ 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.

14. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en estas notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de enero de 2023, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.



Pharr Bridge 8, Reynosa, México

CUARTO 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.



Centro Industrial Juárez, Juárez, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 8 2022 Guía y Actuales
- 9 2023 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

- 13 Indicadores Operativos
- 15 Portafolio Operativo
- 16 Información de Clientes

Uso de Capital

- 17 Adquisiciones

Capitalización

- 18 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 22 Notas y Definiciones ^(A)



FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2022, FIBRA Prologis era dueño de 225^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 43.6 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

98.9%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

ABR	% Renta Neta Efectiva
43.4 MPC	100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

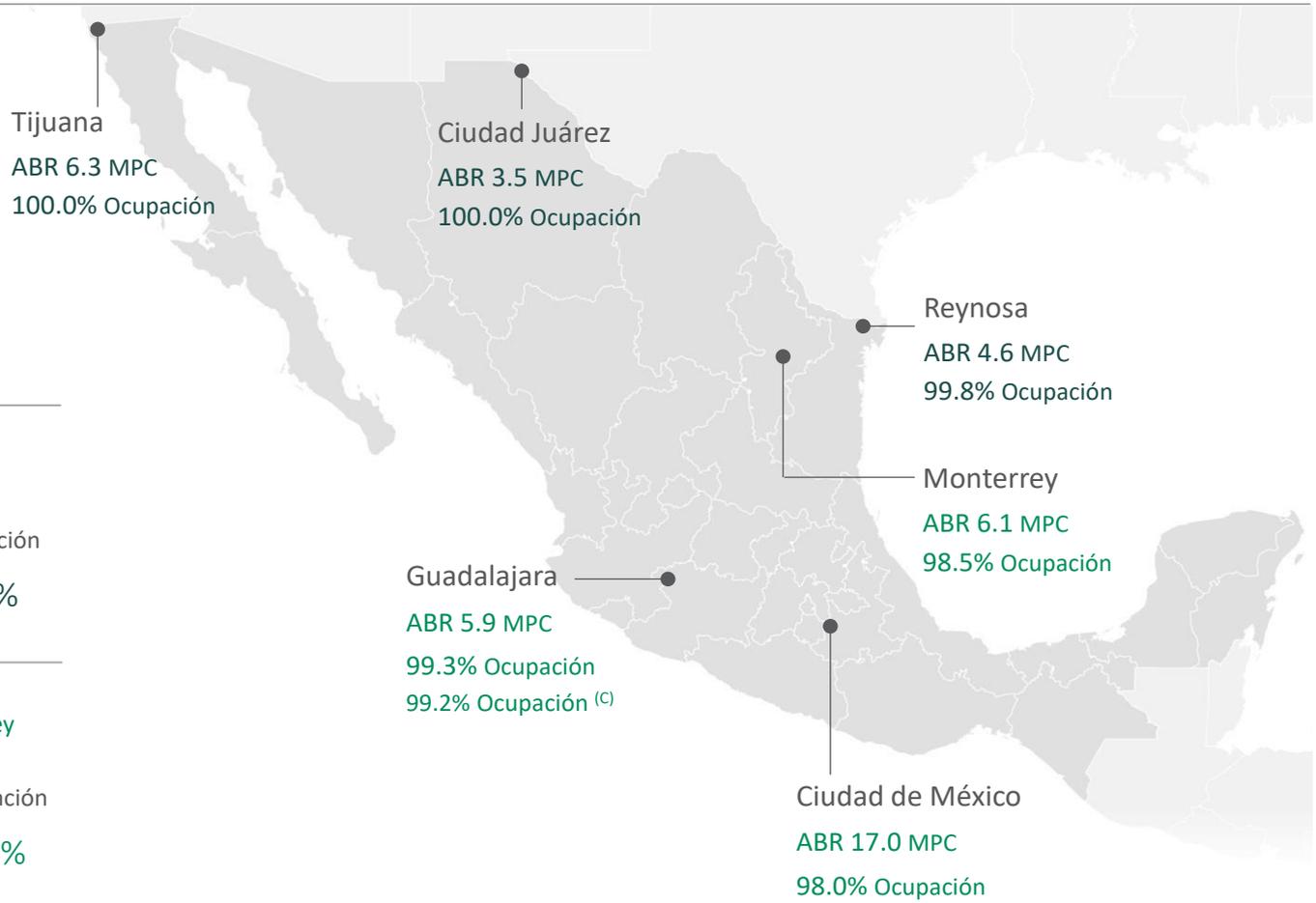
Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
14.4 MPC	32.7%	99.9%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

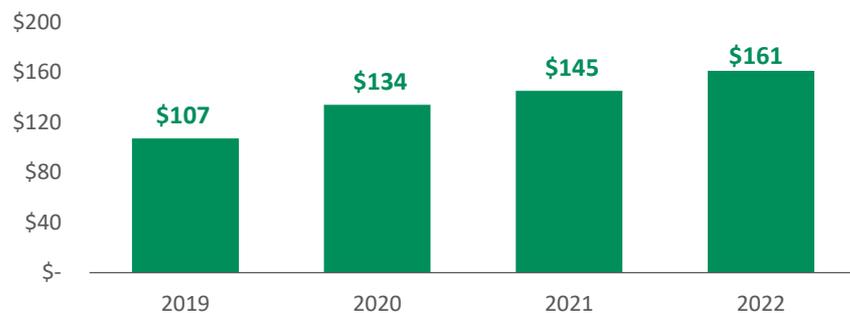
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
29.0 MPC	67.3%	98.4%



Perfil Corporativo

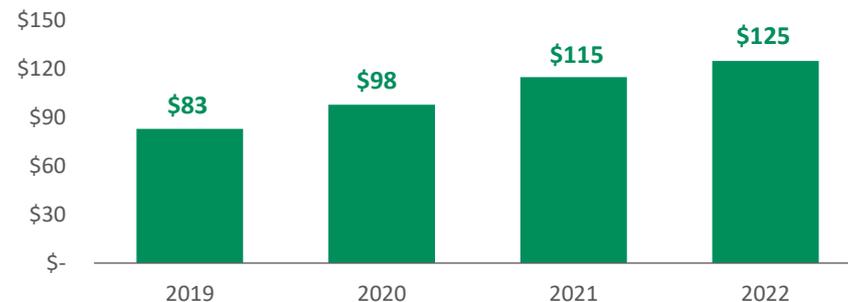
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



AFFO

(en millones de US\$)



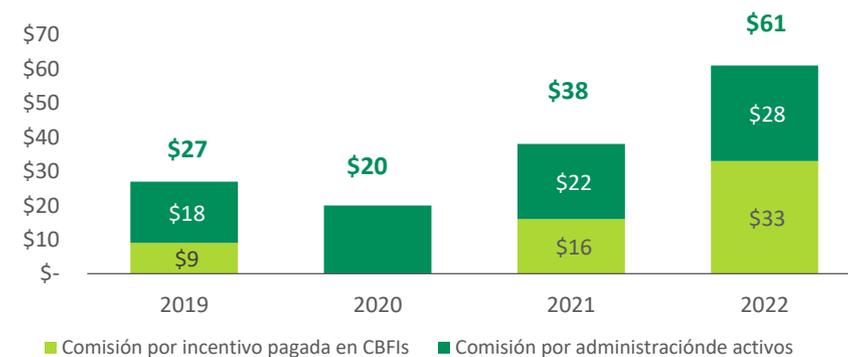
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,409,563	71,271	1,396,908	69,157	1,350,328	67,255	1,386,220	67,291	1,273,805	61,582
Utilidad bruta	1,209,516	61,113	1,220,586	60,452	1,173,884	58,471	1,219,446	59,148	1,103,701	53,301
Utilidad neta	812,486	40,886	470,286	23,360	1,923,849	95,069	4,341,110	211,310	4,860,134	234,532
AMEFIBRA FFO ^(B)	827,374	41,666	824,804	40,875	790,816	39,303	829,871	40,186	747,681	36,377
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,843	41,486	819,404	40,609	787,708	39,148	826,998	40,042	743,988	36,114
AFFO	642,774	32,283	625,953	31,063	591,219	29,341	678,699	32,783	562,763	27,516
EBITDA ajustada	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568	1,014,053	50,442	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575
Utilidad neta por CBFi	0.8163	0.0411	0.5491	0.0273	2.2464	0.1110	5.0689	0.2467	5.7144	0.2758
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	0.8312	0.0419	0.9631	0.0477	0.9234	0.0459	0.9690	0.0469	0.8791	0.0428
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.8277	0.0417	0.9568	0.0474	0.9198	0.0457	0.9656	0.0468	0.8748	0.0425

Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Comisión por administración de activos	(142,705)	(7,267)	(145,988)	(7,242)	(138,253)	(6,966)	(134,628)	(6,521)	(123,184)	(5,916)
Comisiones por administración de propiedades	(38,856)	(1,992)	(40,503)	(2,008)	(38,900)	(1,945)	(36,625)	(1,795)	(37,325)	(1,785)
Comisiones por arrendamiento	(10,049)	(515)	(6,141)	(302)	(9,047)	(451)	(6,541)	(320)	(8,192)	(395)
Comisiones por desarrollo	(2,250)	(115)	(2,386)	(119)	(2,690)	(134)	(3,577)	(174)	(7,795)	(379)
Cuota por incentivos	-	-	-	-	(655,488)	(33,487)	-	-	-	-

TABLA DE COMISIÓN

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

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

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

C. Aprobado por los tenedores.

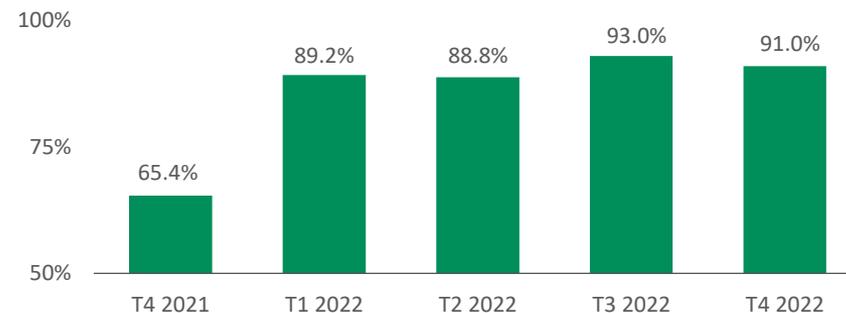
D. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

Desempeño Operativo

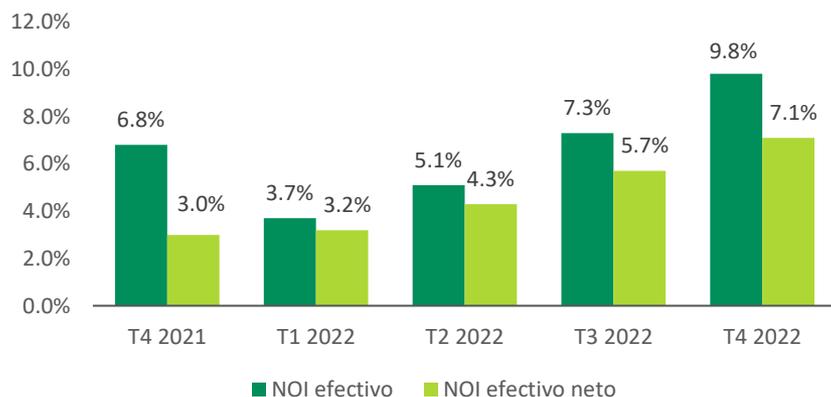
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



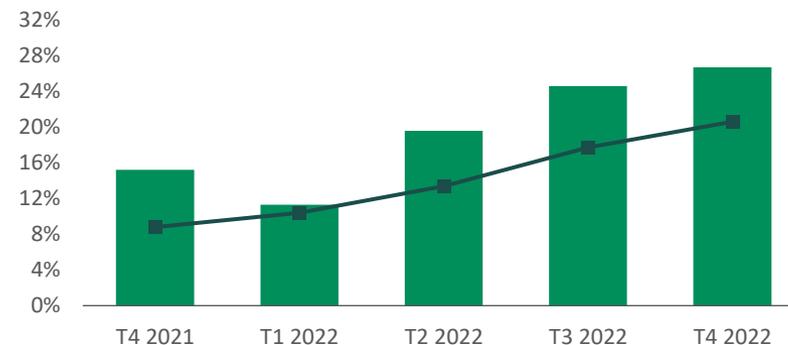
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Total Trimestral	15.2%	11.3%	19.6%	24.6%	26.7%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	8.8%	10.4%	13.4%	17.7%	20.6%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFÍ

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto		Actuales
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1770	\$	0.1820	\$ 0.1809
Operaciones					
Ocupación al final del año		97.0%		98.0%	98.9%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		4.5%		6.5%	6.4%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%	12.8%
Despliegue de Capital					
Adquisición de edificios	\$	100,000	\$	150,000	\$ 134,810
Otros Supuestos					
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	30,000	\$	33,000	\$ 32,464
Distribución por CBFÍ del año completo 2022 (dólares estadounidenses)	\$	0.1200	\$	0.1200	\$ 0.1147

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

B. Gastos de administración excluye comisión por incentivo.

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

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1750	\$	0.1850
Operaciones				
Ocupación al final del año		97.0%		98.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		3.0%		5.0%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	100,000	\$	300,000
Disposición de edificios	\$	-	\$	50,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	31,000	\$	34,000
Distribución por CBFi del año completo 2023 (dólares estadounidenses)	\$	0.1300	\$	0.1300

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

4T 2022 Información Suplementaria

en miles	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	2,704,577	139,689	342,501	16,695
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	71,361	3,687	54,622	2,661
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	336,428	17,376	406,876	19,832
Pagos anticipados	3,748	193	8,008	402
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	14,113	728	13,416	654
Activos destinados para venta	539,218	27,850	-	-
	3,669,445	189,523	825,423	40,244
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	74,733,756	3,859,915	71,267,372	3,473,796
Otras propiedades de inversión	55,994	2,892	47,900	2,335
Porción no circulante de pagos anticipados	-	-	11,600	553
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	36,840	1,904	-	-
Otros activos	26,165	1,351	38,488	1,876
	74,852,755	3,866,062	71,365,360	3,478,560
Total activo	78,522,200	4,055,585	72,190,783	3,518,804
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	89,250	4,609	204,347	9,960
Rentas anticipadas	74,568	3,851	69,171	3,372
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	61,023	3,151	12,234	596
Porción circulante de la deuda a largo plazo	115,685	5,975	169,063	8,241
	340,526	17,586	454,815	22,169
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	17,785,094	918,580	21,599,086	1,052,807
Depósitos en garantía	404,234	20,878	388,071	18,916
	18,189,328	939,458	21,987,157	1,071,723
Total pasivo	18,529,854	957,044	22,441,972	1,093,892
Capital:				
Capital contribuido	31,149,718	1,839,264	22,688,711	1,417,536
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	28,842,628	1,259,277	27,060,100	1,007,376
Total de capital contable	59,992,346	3,098,541	49,748,811	2,424,912
Total de pasivo y capital contable	78,522,200	4,055,585	72,190,783	3,518,804
en miles de US\$				
Propiedades de inversión	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
	3,890,657	2,938,909	3,476,131	2,780,473

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

4T 2022 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	1,260,653	63,736	1,137,338	54,926	4,955,701	245,852	4,368,774	215,273
Recuperación de gastos por arrendamiento	132,490	6,698	128,865	6,220	543,219	27,007	490,502	24,182
Otros ingresos por arrendamiento	16,420	837	7,602	436	44,099	2,115	47,141	2,407
	1,409,563	71,271	1,273,805	61,582	5,543,019	274,974	4,906,417	241,862
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(101,708)	(5,194)	(90,586)	(4,445)	(367,183)	(18,290)	(333,015)	(16,456)
Servicios públicos	(10,220)	(518)	(7,201)	(345)	(40,256)	(2,005)	(32,737)	(1,617)
Comisiones por administración de propiedades	(38,856)	(1,992)	(37,325)	(1,785)	(154,884)	(7,740)	(142,399)	(6,993)
Impuesto predial	(25,750)	(1,261)	(21,239)	(1,043)	(102,975)	(5,043)	(82,752)	(4,141)
Gastos de operación no recuperables	(23,513)	(1,193)	(13,753)	(663)	(54,289)	(2,712)	(51,976)	(2,558)
	(200,047)	(10,158)	(170,104)	(8,281)	(719,587)	(35,790)	(642,879)	(31,765)
Utilidad bruta	1,209,516	61,113	1,103,701	53,301	4,823,432	239,184	4,263,538	210,097
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(29,801)	(1,514)	4,106,444	197,934	4,942,535	242,695	7,341,196	359,357
Comisión por administración de activos	(142,705)	(7,267)	(123,184)	(5,916)	(561,574)	(27,996)	(453,590)	(22,358)
Comisión por incentivo	-	-	-	-	(655,488)	(33,487)	(319,537)	(15,929)
Honorarios profesionales	(32,799)	(1,656)	(23,253)	(1,019)	(89,397)	(4,468)	(59,537)	(2,825)
Gastos por interés	(196,353)	(9,996)	(194,805)	(9,268)	(865,897)	(43,026)	(699,579)	(34,177)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	4,366	222	772	38	18,581	925	772	38
Amortización del costo financiero diferido	(7,897)	(402)	(4,465)	(301)	(33,493)	(1,670)	(26,753)	(1,486)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	(3,940)	(197)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(9,509)	(480)	(5,326)	(259)	(23,927)	(1,197)	(38,443)	(1,892)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(12,205)	(630)	6,862	335	(18,912)	(967)	25,718	1,258
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,332)	(327)	(10,971)	(533)	(25,407)	(1,262)	(44,133)	(2,174)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	30,649	1,544	2,840	149	21,643	1,099	(3,964)	(191)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(501)	(25)	3,367	160	(364)	(18)	4,570	220
Otros ingresos (gastos) generales y administrativos	6,057	304	(1,848)	(89)	15,999	813	(6,957)	(342)
	(397,030)	(20,227)	3,756,433	181,231	2,724,299	131,441	5,715,823	279,302
Utilidad neta	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
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	(2,539,066)	277	(294,522)	13,770	(3,652,333)	13,889	668,091	26,511
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	236	12	249	12	966	48	(8,779)	(461)
	(2,538,830)	289	(294,273)	13,782	(3,651,367)	13,937	659,312	26,050
(Pérdida) utilidad integral del período	(1,726,344)	41,175	4,565,861	248,314	3,896,364	384,562	10,638,673	515,449
Utilidad por CBFI (A)	0.8163	0.0411	5.7144	0.2758	8.4672	0.4158	11.7470	0.5761

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

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Ingresos	1,409,563	71,271	1,273,805	61,582	5,543,019	274,974	4,906,417	241,862
Gastos de operación	(200,047)	(10,158)	(170,104)	(8,281)	(719,587)	(35,790)	(642,879)	(31,765)
Utilidad bruta	1,209,516	61,113	1,103,701	53,301	4,823,432	239,184	4,263,538	210,097
Otros ingresos netos	(397,030)	(20,227)	3,756,433	181,231	2,724,299	131,441	5,715,823	279,302
Utilidad neta	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	29,801	1,514	(4,106,444)	(197,934)	(4,942,535)	(242,695)	(7,341,196)	(359,357)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,205	630	(6,862)	(335)	18,912	967	(25,718)	(1,258)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(30,649)	(1,544)	(2,840)	(149)	(21,643)	(1,099)	3,964	191
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	3,940	197
Amortización de costos financieros diferidos	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	655,488	33,487	319,537	15,929
AMEFIBRA FFO ^(A)	827,374	41,666	747,681	36,377	3,272,865	162,030	2,965,869	146,549
Amortización de costos financieros diferidos	(7,897)	(402)	(4,465)	(301)	(33,493)	(1,670)	(26,753)	(1,486)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	4,366	222	772	38	18,581	925	772	38
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,843	41,486	743,988	36,114	3,257,953	161,285	2,939,888	145,101
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(1,781)	(107)	(27,584)	(1,330)	(80,308)	(3,970)	(94,336)	(4,655)
Mejoras a las propiedades	(111,747)	(5,680)	(93,438)	(4,463)	(301,504)	(15,083)	(236,180)	(11,657)
Mejoras de los inquilinos	(55,886)	(2,809)	(42,111)	(2,032)	(226,608)	(11,271)	(209,063)	(10,423)
Comisiones por arrendamiento	(15,186)	(787)	(21,785)	(1,036)	(125,800)	(6,236)	(104,469)	(5,130)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Amortización de costos financieros diferidos	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
AFFO	642,774	32,283	562,763	27,516	2,538,645	125,470	2,321,821	114,684

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad neta	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	29,801	1,514	(4,106,444)	(197,934)	(4,942,535)	(242,695)	(7,341,196)	(359,357)
Gastos por interés	196,353	9,996	194,805	9,268	865,897	43,026	699,579	34,177
Amortización de costos financieros diferidos	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	3,940	197
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,509	480	5,326	259	23,927	1,197	38,443	1,892
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,205	630	(6,862)	(335)	18,912	967	(25,718)	(1,258)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(30,649)	(1,544)	(2,840)	(149)	(21,643)	(1,099)	3,964	191
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	(11,443)	(591)	55,415	2,671	(12,566)	(645)	221,350	10,670
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	655,488	33,487	319,537	15,929
EBITDA ajustada	1,021,793	51,551	1,003,227	48,575	4,150,123	205,608	3,925,241	193,288

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	825	1,151	1,454	1,040	1,677
Nuevos contratos	572	536	606	439	339
Total de pies cuadrados de contratos empezados	1,397	1,687	2,060	1,479	2,016
Duración promedio de contratos empezados (meses)	45	48	61	67	49
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	5,557	6,387	6,455	6,623	7,242
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	16.5%	17.7%	20.3%	18.7%	20.0%
Cambio en renta - efectivo	6.0%	5.3%	3.9%	12.1%	4.4%
Cambio en renta neta efectiva	15.2%	11.3%	19.6%	24.6%	26.7%

FIBRA - Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000's)	Mercado ANR PC (000's)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado	Cambio en renta - neta efectiva
Guadalajara	5	485	5,906	8.2%	26.3%
Juárez	7	1,295	3,549	36.5%	24.8%
Ciudad de México	2	236	16,976	1.4%	44.1%
Monterrey	-	-	6,113	-	-
Reynosa	-	-	4,588	-	-
Tijuana	-	-	6,285	-	-
Total	14	2,016	43,417	4.6%	26.7%

Indicadores Operativos

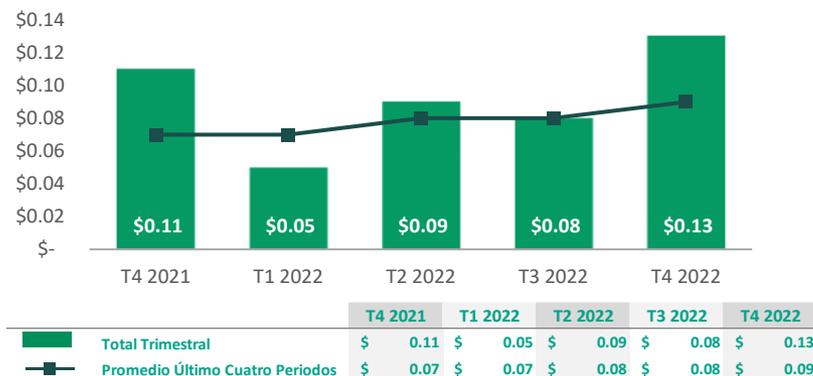
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T4 2021		T1 2022		T2 2022		T3 2022		T4 2022	
	Ps.	US\$								
Mejoras a las propiedades	93,438	4,463	46,051	2,270	76,062	3,783	67,644	3,350	111,747	5,680
Mejoras de los inquilinos	42,111	2,032	32,789	1,598	62,667	3,137	75,266	3,727	55,886	2,809
Comisiones por arrendamiento	21,785	1,036	38,968	1,905	35,463	1,763	36,183	1,781	15,186	787
Total de costos de rotación	63,896	3,068	71,757	3,503	98,130	4,900	111,449	5,508	71,072	3,596
Total de gastos de capital	157,334	7,531	117,808	5,773	174,192	8,683	179,093	8,858	182,819	9,276
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.0%		11.8%		12.6%		13.3%		13.6%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Pies cuadrados del portafolio	33,523	38,817	38,817	38,817	38,103
Ocupación promedio	97.9%	97.6%	97.8%	98.5%	98.9%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	6.8%	3.7%	5.1%	7.3%	9.8%
NOI - neto efectivo	3.0%	3.2%	4.3%	5.7%	7.1%
Cambio en ocupación promedio	0.8%	0.9%	1.4%	1.5%	1.0%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Cuarto Trimestre				Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total			NOI del Cuarto Trimestre		Anualizado		% del Total		Por Pie Cuadrado		Total	% del Total
						Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	67	16,976	39.0	98.0	98.0	497,780	25,152	2,060,936	106,445	41.4	124	6.40	29,872,043	1,542,857	39.9
Guadalajara	26	5,906	13.6	99.3	99.3	154,794	7,821	637,497	32,926	12.8	109	5.62	8,884,896	458,895	11.9
Monterrey	26	6,113	14.0	98.5	98.5	141,011	7,125	654,225	33,790	13.1	109	5.61	10,506,518	542,650	14.0
Total mercados de consumo	119	28,995	66.6	98.4	98.4	793,585	40,098	3,352,658	173,161	67.3	118	6.07	49,263,457	2,544,402	65.8
Mercados de Manufactura															
Reynosa	29	4,588	10.6	99.8	99.8	123,975	6,264	493,389	25,483	9.9	108	5.56	6,506,432	336,050	8.7
Tijuana	47	6,285	14.4	100.0	100.0	177,539	8,970	754,227	38,955	15.1	120	6.20	12,307,382	635,663	16.5
Ciudad Juárez	28	3,549	8.1	100.0	100.0	92,487	4,673	380,647	19,660	7.7	107	5.54	6,010,778	310,450	8.0
Total mercados de manufactura	104	14,422	33.1	99.9	99.9	394,001	19,907	1,628,263	84,098	32.7	113	5.83	24,824,592	1,282,163	33.2
Total portafolio operativo	223	43,417	99.7	98.9	98.9	1,187,586	60,005	4,980,921	257,259	100	116	5.99	74,088,049	3,826,565	99.0
VAA Ciudad de Mexico	2	136	0.3	4.8	4.8								202,328	10,450	0.3
Total propiedades operativas	225	43,553	100.0	98.6	98.6	1,187,586	60,005	4,980,921	257,259	100	116	5.99	74,290,377	3,837,015	99.3
Patio intermodal ^(A)						7,323	370						331,082	17,100	0.4
Otras propiedades de inversión ^(B)													55,994	2,892	0.1
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo ^(C)													112,297	5,800	0.2
Total de propiedades de inversión ^(D)		43,553	100.0			1,194,909	60,375						74,789,750	3,862,807	100.0

Métricas de valuación de terceros:

Estadísticas FIBRA Prologis	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2022	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.00% - 10.75%	6.85%
Tasas de Descuento (%)	7.75% - 13.00%	8.68%
Tasas de Reversión (%)	6.25% - 11.00%	7.09%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	\$3.75 - \$12.00	\$6.29

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

A. 100% ocupado al 31 de diciembre de 2022.

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

C. 100% vacante al 31 de diciembre de 2022.

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

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	3.7%	1,558
2 MELI PARTICIPACIONES SL	3.1%	1,075
3 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'E	2.8%	1,064
4 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.5%	926
5 International Business Machines Cor	2.4%	1,222
6 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.3%	834
7 Deutsche Post AG	2.2%	827
8 Uline, Inc.	2.0%	803
9 X Border, LLC	1.7%	664
10 LG	1.5%	717
10 Clientes Principales	24.2%	9,690

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

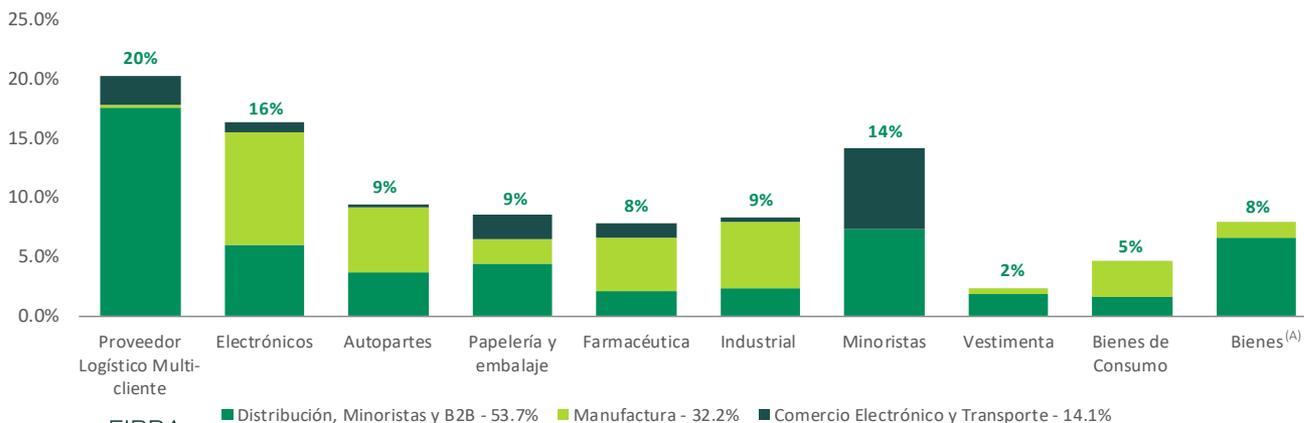
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	% por Moneda
			US\$					
2022	5,437	571,823	29,534	11%	105.18	5.43	37%	63%
2023	3,851	408,721	21,110	8%	106.12	5.48	16%	84%
2024	10,188	1,157,508	59,784	23%	113.62	5.87	38%	62%
2025	5,800	659,879	34,082	13%	113.78	5.88	31%	69%
2026	3,478	414,665	21,417	8%	119.23	6.16	22%	78%
Mes a mes	147	852	44	0%	5.75	0.30	100%	0%
En adelante	14,039	1,767,473	91,288	37%	125.89	6.50	37%	63%
	42,940	4,980,921	257,259	100%	116.0	5.99	33%	67%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	85,904	33.4	13,943	32.5
Contratos denominados en US\$	171,355	66.6	28,997	67.5
Total	257,259	100	42,940	100

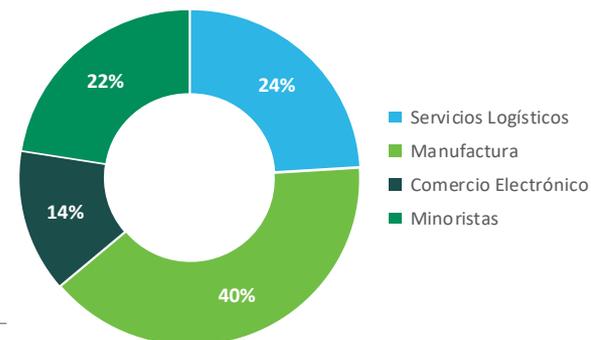
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

4T 2022 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T4 2022			Año Completo 2022		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México ^(B)	-	-	-	267	428,624	20,549
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	-	267	428,624	20,549
Mercados de Manufactura						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	536	1,092,594	56,552	923	1,914,931	96,754
Ciudad Juárez	-	-	-	191	361,191	17,507
Total Mercados de Manufactura	536	1,092,594	56,552	1,114	2,276,122	114,261
Total Adquisición de Edificios	536	1,092,594	56,552	1,381	2,704,746	134,810
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(C)		6.3%			6.4%	

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

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

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

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

4T 2022 Información Suplementaria

moneda en millones	No garantizada										Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)	
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Garantizada		Total				
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$			
Vencimiento													
2023	-	-	-	-	-	-	74	4	74	4	4.9%	4.4%	
2024	-	-	-	-	-	-	85	5	85	5	4.9%	4.4%	
2025	-	-	-	-	-	-	90	5	90	5	4.9%	4.4%	
2026	-	-	-	-	-	-	3,152	162	3,152	162	4.9%	4.5%	
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%	
En adelante	-	-	14,424	745	-	-	-	-	14,424	745	3.8%	3.8%	
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	14,424	745	-	-	3,401	176	17,825	921			
Prima	-	-	75	4	-	-	-	-	75	4			
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0			
Deuda Total	-	-	14,499	749	-	-	3,401	176	17,900	925	4.0%	4.0%	

Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	0.0%	3.8%	0.0%	4.9%	4.0%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	0.0%	3.9%	0.0%	4.5%	4.0%
Promedio ponderado de años de vencimiento	3.3	8.5	-	3.4	7.5

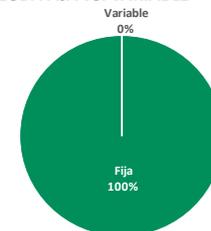
moneda en millones	Ps.	US\$
Liquidez		
Contrato de crédito revolvente ^(C)	9,681	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	9,681	500
Efectivo no restringido	2,705	140
Liquidez total	12,386	640

Métricas de Deuda ^(D)	2022	
	Cuarto Trimestre	Tercer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	19.6%	28.7%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	26.0%	37.9%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.2x	4.6x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	3.7x	5.2x

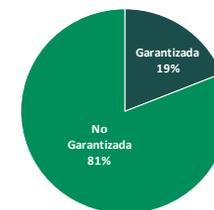
Métricas de Deuda del Bono ^(F)

	4T22	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	23.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.5%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	22.7%	<50%

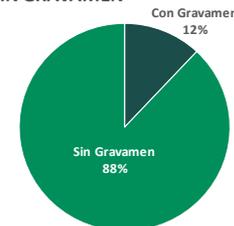
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de diciembre de 2022.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 23.

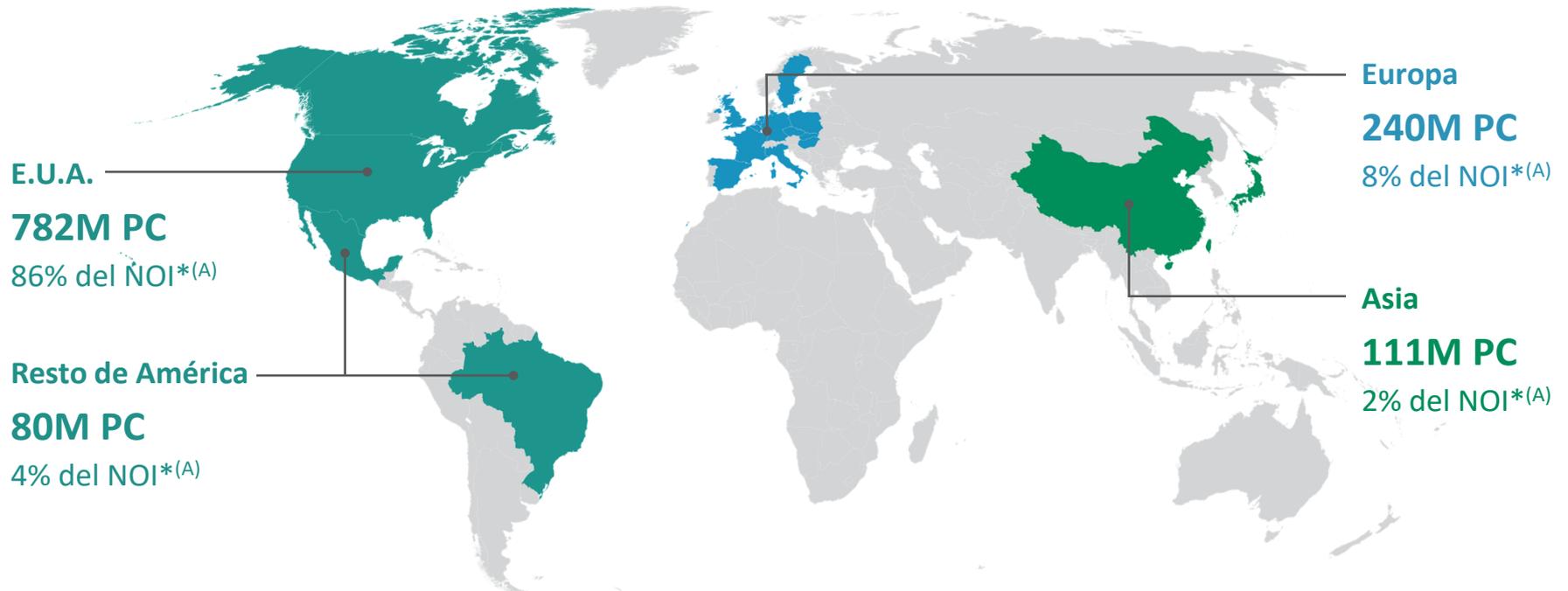
Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de diciembre de 2022, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.2 mil millones de pies cuadrados (113 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,600 clientes en dos categorías principales: "business to business" y comercio minorista/en línea.

El 3 de octubre de 2022, Prologis completó la adquisición de Duke Realty Corporation ("Duke Realty") por aproximadamente \$23 mil millones de dólares (mediante la emisión de capital y la asunción de deuda). Por lo tanto, estos resultados incluyen las operaciones de esta adquisición a partir de esa fecha.

5,495
Propiedades

1.2MM
Pies Cuadrados

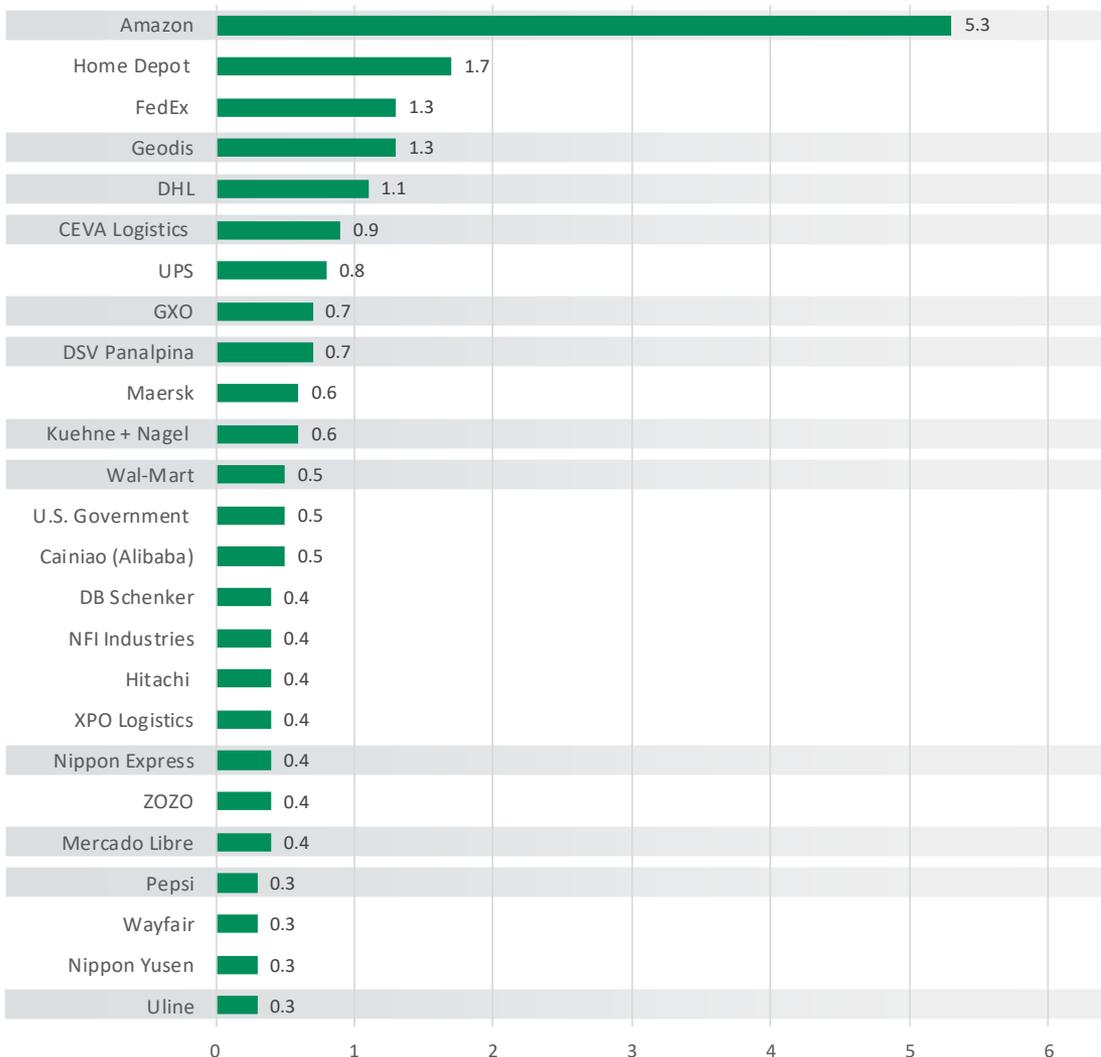
~\$39.0B
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

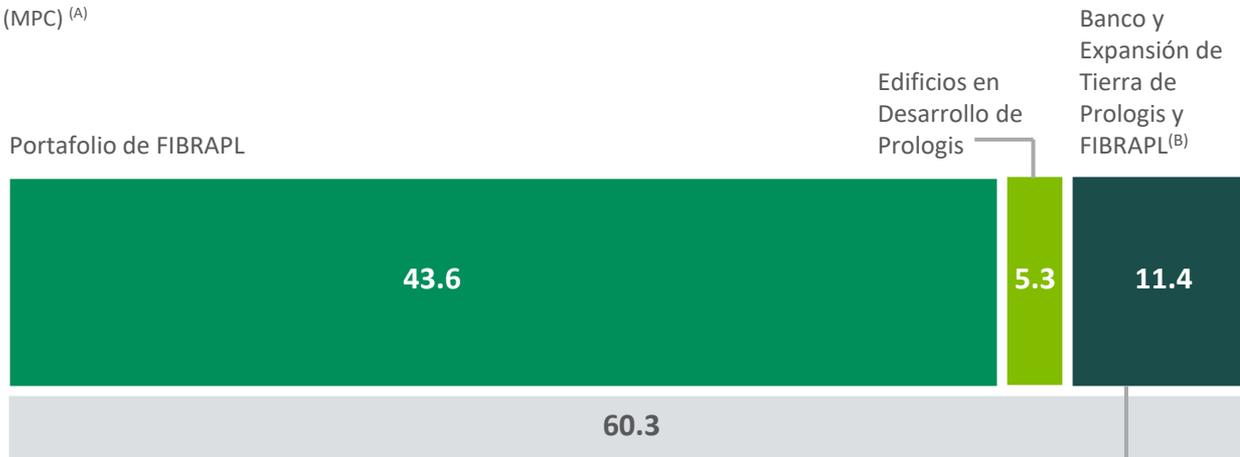


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



Edificios en Desarrollo de Prologis

Banco y Expansión de Tierra de Prologis y FIBRAPL^(B)

- Crecimiento potencial de 38% 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	1.2	14.4%
Monterrey	0.8	92.7%
Ciudad Juárez	1.5	53.4%
Tijuana	0.7	56.9%
Reynosa	1.1	75.5%
Total	5.3	55.8%



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

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

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

Creemos que el EBITDA Ajustado brinda a los inversionistas información relevante y útil porque permite a los inversionistas ver nuestro desempeño operativo, analizar nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de pago de intereses y hacer las distribuciones de 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				Por el año terminado			
	al 31 de diciembre de 2022		al 31 de diciembre de 2021		al 31 de diciembre de 2022		al 31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
en miles excepto cantidades por acción								
Utilidades								
Utilidad neta	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
Utilidad Integral por CBFi - Básico y diluido	0.8163	0.0411	5.7144	0.2758	8.4672	0.4158	11.7470	0.5761
FFO								
AMEFIBRA FFO	827,374	41,666	747,681	36,377	3,272,865	162,030	2,965,869	146,549
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.8312	0.0419	0.8791	0.0428	3.6716	0.1818	3.4912	0.1725
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,843	41,486	743,988	36,114	3,257,953	161,285	2,939,888	145,101
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.8277	0.0417	0.8748	0.0425	3.6549	0.1809	3.4606	0.1708

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

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

en miles	31 de diciembre de 2022	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	920,622	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,890,658	
Proporción de apalancamiento	23.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	175,622	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,890,658	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.5%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	206,204	
Gastos por interés anualizado	39,984	
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	920,622	
Total Activos ⁽¹⁾	4,055,585	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	22.7%	<50%
⁽¹⁾ Total Activos		
Efectivo	139,689	
Otros Activos	25,238	
Valor Inmobiliario	3,890,658	
Total Activos	4,055,585	

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de diciembre de 2022		al 30 de septiembre de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	17,824,623	920,622	23,243,514	1,151,085
Menos: efectivo	(2,704,577)	(139,689)	(672,191)	(33,290)
Menos: IVA por recuperar	(328,988)	(16,992)	(362,259)	(17,940)
Deuda total, neta de ajustes	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más activos destinados para venta	75,328,968	3,890,657	77,249,614	3,825,621
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	19.6%	19.6%	28.7%	28.7%
Deuda total, neta de ajustes	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
Propiedades de inversión con base al costo histórico	47,440,750	2,938,909	47,637,910	2,904,806
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	31.2%	26.0%	46.6%	37.9%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568
Gastos por interés	196,353	9,996	231,560	11,430
Índice de cobertura de cargos fijos	5.2x	5.2x	4.6x	4.6x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
EBITDA ajustado anualizado	4,087,172	206,204	4,246,808	210,272
Índice de deuda al EBITDA ajustado	3.6x	3.7x	5.2x	5.2x

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

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

Nuestras medidas FFO

El propósito específico de esta métrica, como en otros mercados donde se utiliza el designador "FFO" es con respecto a la rentabilidad derivada de la gestión de propiedades de inversión en un amplio marco

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

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

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

Para llegar a FFO, modificado por FIBRA Prologis, comenzamos con AMEFIBRA FFO y ajustamos para incluir:

- i. Amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo.

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de diciembre 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:

	2022	2021	Cambio (%)
en miles de dólares estadounidenses			
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	71,271	61,582	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(6,571)	(1,598)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(121)	(1,352)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	64,579	58,632	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(10,158)	(8,281)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(876)	(1,582)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(11,034)	(9,863)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	61,113	53,301	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(7,448)	(3,180)	
Ajuste por nivelación de rentas	(121)	(1,352)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	53,545	48,770	9.8%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	121	1,352	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	53,665	50,121	7.1%

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

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

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

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

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

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

en miles	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	72,043	3,722	54,842	2,672	17,201	1,050	24%
Reserva para cuentas incobrables	(682)	(35)	(220)	(11)	(462)	(24)	68%
Total	71,361	3,687	54,622	2,661	16,739	1,026	23%
% 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 establezca la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben tener las siguientes características: desocupación por arriba de un 20%; (ii) plazos de terminación de renta de corto plazo, típicamente durante los dos años de ser dueños de la propiedad; (iii) importantes mejoras de capital que se requieren, que deben ser superiores al 10% del valor de compra y que deben de ser invertidos dentro de los primeros dos años que se adquirió la propiedad. Estas propiedades no están incluidas dentro del Portafolio en Operación.

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descotado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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