



Primer Trimestre 2023

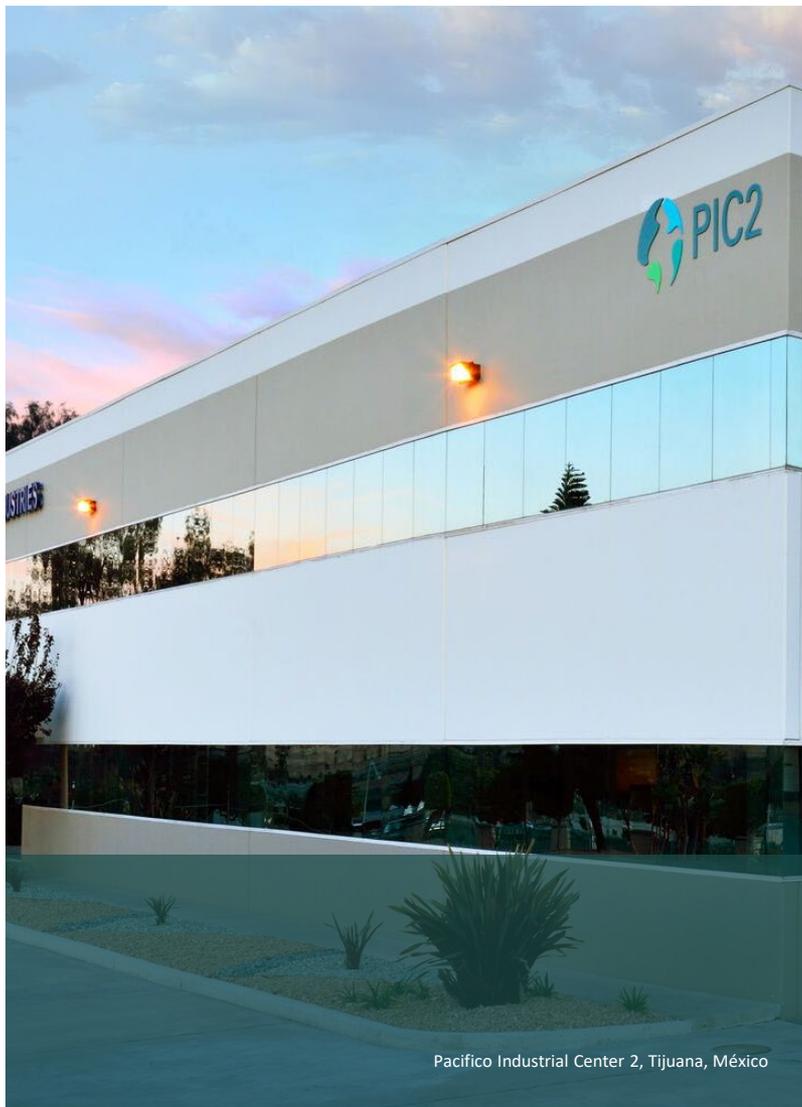
FIBRA Prologis

Resultados

Financieros

Apodaca Building 3, Monterrey, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 31 de marzo de 2023 y 2022 y por los tres
meses terminados en esas fechas**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2023
2	Análisis de la Administración del primer trimestre de 2023
9	Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros
11	Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022
12	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
13	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
14	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022
15	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y 2022, y por los tres meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2022

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2023

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

Análisis de la Administración del primer trimestre de 2023

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

2023 ha comenzado con resultados operativos y financieros por encima de las expectativas. Seguimos viendo algunos niveles récord, como el crecimiento en las rentas, impulsado principalmente por el nearshoring.

El volumen de arrendamiento fue de 1.4 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio 68 meses y las renovaciones representaron el 83 por ciento de esta actividad durante el primer trimestre. La ocupación alcanzó un 98.4 por ciento. El cambio en la renta neta efectiva fue de 38.5 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo 10.4 por ciento debido al cambio en rentas y los aumentos anuales en las rentas.

Nuestros mercados experimentaron el mayor nivel de absorción neta registrado, alcanzando 12.1 millones de pies cuadrados. Si bien la oferta aumentó significativamente, desde nuestro punto de vista, los niveles actuales de construcción siguen siendo insuficientes en muchos mercados para satisfacer la demanda. La disponibilidad de edificios de producto moderno disminuyó levemente al 1.1 por ciento, este nivel muy bajo impulsó el crecimiento secuencial de la renta del mercado del 4 por ciento, una tasa similar a la del último trimestre.

El fuerte desempeño del mercado en el primer trimestre respalda nuestra visión alcista para 2023. Creemos que el impacto positivo nearshoring para la base manufacturera del país debería compensar los desafíos de la desaceleración de la economía estadounidense. Esperamos un nivel de demanda similar al de 2022, con una oferta-demanda equilibrada a nivel nacional. La vacancia debería permanecer cerca de los niveles bajos actuales, lo que permitiría un crecimiento continuo de la renta. Con esto, creemos que los bienes raíces logísticos de México son los activos clave para ganar exposición a los cambios en curso en las cadenas de suministro globales.

Estamos profundamente enfocados en generar un crecimiento sostenible de manera constante y estamos bien posicionados para aprovechar las oportunidades a medida que surjan.

En otra nota, en nuestro frente ASG seguimos comprometidos a ser líderes en sustentabilidad. Recientemente recibimos por parte de MSCI ESG una nueva calificación, de BBB a A. El equipo obtuvo una certificación de oro de una propiedad en la Ciudad de México bajo el estándar de certificación de construcción BOMA Best. Este reconocimiento es el primero de su tipo para un edificio industrial en América Latina y es un testimonio del compromiso de Fibra Prologis de trabajar en sociedad con nuestros clientes para operar nuestros edificios de la manera más sostenible posible. Continuamente avanzamos en nuestro programa solar, nuestra iniciativa de fuerza laboral comunitaria y la alineación de los intereses de nuestros grupos de interés.



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

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

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. La siguiente declaración es válida durante 92 días a partir de la fecha de publicación. FIBRA Prologis tiene la intención de publicar un nuevo aviso calificado al menos una vez cada 92 días en el futuro, según lo exige el Reglamento del Tesoro de los EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3).

DECLARACIÓN

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

90-1019970

De acuerdo con el Reglamento del Tesoro de EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3). FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (“FIBRA Prologis”) no estuvo involucrada en negocio o transacción alguna dentro de los Estados Unidos de America durante el año fiscal 2023 de la sociedad hasta el 18 de abril 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 marzo de 2023, 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 240 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 68.1 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 31.9 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del primer trimestre de 2023 incluye los resultados del 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2023, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2023	1T 2022	Notas
Ocupación al final del periodo	98.4%	97.6%	Ocupación por encima del 97% en cinco de nuestros mercados.
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.4 MSF	1.7 MSF	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Guadalajara y Reynosa.
Retención de Clientes	84.1%	89.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	38.5%	11.3%	Liderado por Monterrey y Ciudad de México.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	10.4%	3.7%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.68	US\$2.30	

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	1T 2023	1T 2022	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición		US\$67.9	
ABR (miles PC)		1.4 MPC	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada		6.5%	

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 12.1 millones de pies cuadrados, ligeramente por encima de la cifra récord del último trimestre.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 1.1 por ciento, por debajo del 1.2 por ciento del trimestre pasado. Esperamos que la oferta y la demanda equilibradas para el año mantengan las tasas de desocupación muy bajas en 2023, lo que a su vez impulsará el crecimiento de las rentas.

Por el lado de la manufactura, el interés de los clientes sigue siendo elevado, ya que el nearshoring sigue siendo una prioridad estratégica para las empresas de todos los sectores. Además, la demanda impulsada por el consumidor es estable en línea con los fundamentos macro resistentes del país.

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.

Los mercados fronterizos siguen estando severamente restringidos, con una ocupación casi total. La vacancia del mercado para Monterrey, Guadalajara y la Ciudad de México se mantiene por debajo del 2 por ciento. Además, la mayor parte de la oferta en desarrollo está prealquilada o construida a la medida, lo que sugiere un entorno de oferta y demanda aún más ajustado de lo que indica la vacancia continuara apretada.

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 un largo proceso de obtención de derechos, deberían mantener el mercado extremadamente ajustado durante el resto del año.

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 71.6 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 65.8 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 34.2 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. 1,767 millones (aproximadamente US\$98 millones) al 31 de marzo de 2023, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 9,047 millones (US\$500 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de marzo de 2023, contábamos con Ps. 16,645 millones (US\$920 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 7.3 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de marzo de 2023 es 22.8 por ciento y 11.7 veces, respectivamente.



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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2023 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2023;
- El estado condensado de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2023.; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados.

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

Alcance de la revisión

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



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2023, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 17 de abril de 2023

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 1,766,810	\$ 2,704,577
Cuentas por cobrar, netas		87,682	71,361
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		218,625	336,428
Pagos anticipados	5	147,342	3,748
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	13	5,493	14,113
Activos destinados para venta	6	503,896	539,218
		2,729,848	3,669,445
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	70,134,715	74,733,756
Otras propiedades de inversión		49,441	55,994
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	13	43,427	36,840
Otros activos		21,262	26,165
		70,248,845	74,852,755
Total activo		\$ 72,978,693	\$ 78,522,200
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 46,470	\$ 89,250
Anticipo de rentas		31,962	74,568
Cuentas por pagar compañías afiliadas	12	69,071	61,023
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	128,805	115,685
		276,308	340,526
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	16,622,800	17,785,094
Depósitos en garantía		379,586	404,234
		17,002,386	18,189,328
Total pasivo		17,278,694	18,529,854
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	9	31,149,718	31,149,718
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		24,550,281	28,842,628
Total de capital		55,699,999	59,992,346
Total de pasivo y capital		\$ 72,978,693	\$ 78,522,200

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 marzo de	
		2023	2022
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,255,500	\$ 1,223,369
Recuperación de gastos por arrendamientos		146,161	148,244
Otros ingresos por arrendamiento		19,436	14,607
		1,421,097	1,386,220
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento		(93,421)	(85,707)
Servicios públicos		(9,810)	(8,019)
Honorarios de administración de propiedades	12	(39,076)	(36,625)
Impuesto predial		(30,009)	(25,732)
Gastos de operación no recuperables		(8,872)	(10,691)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7	122,047	3,495,080
Comisión por administración de activos	12	(132,669)	(134,628)
Honorarios profesionales		(18,739)	(20,884)
Costo financiero		(177,911)	(221,979)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(9,126)	(4,721)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura		(29,708)	(6,172)
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura		(5,174)	(10,058)
Utilidad cambiaria, neta		47,174	26,466
Otros gastos generales y administrativos		31,442	(1,440)
		(353,852)	2,954,890
Utilidad neta		1,067,245	4,341,110
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(3,919,031)	(1,804,390)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		219	241
		(3,918,812)	(1,804,149)
(Pérdida) utilidad integral		\$ (2,851,567)	\$ 2,536,961
Utilidad por CBFi	10	\$ 1.04	\$ 5.07

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022

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 2022	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividendos	-	-	-	(469,590)	(469,590)
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,804,390)	-	-	(1,804,390)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	241	-	-	241
Utilidad neta	-	-	-	4,341,110	4,341,110
Utilidad (pérdida) integral neta	-	(1,804,149)	-	4,341,110	2,536,961
Saldos al 31 de marzo de 2022	\$ 22,688,711	\$ 6,882,196	\$ (5,000)	\$ 22,250,275	\$ 51,816,182
Saldo al 1 de enero de 2023	\$ 31,149,718	\$ 5,034,978	\$ (5,000)	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346
Dividendos	-	-	-	(1,440,780)	(1,440,780)
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(3,919,031)	-	-	(3,919,031)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	219	-	-	219
Utilidad neta	-	-	-	1,067,245	1,067,245
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(3,918,812)	-	1,067,245	(2,851,567)
Saldos al 31 de marzo de 2023	\$ 31,149,718	\$ 1,116,166	\$ (5,000)	\$ 23,439,115	\$ 55,699,999

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 1,067,245	\$ 4,341,110
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(122,047)	(3,495,080)
Reserva para cuentas incobrables	1,091	850
Costo financiero	177,911	221,979
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	5,174	10,058
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	29,708	6,172
Utilidad cambiaria no realizada, neta	(50,738)	(25,204)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(15,801)	(33,364)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(17,412)	(59,680)
Otras cuentas por cobrar	95,749	(54,246)
Pagos anticipados	(143,859)	(100,945)
Otros activos	3,184	2,940
Cuentas por pagar	(36,928)	(133,640)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	12,050	1,351
Depósitos en garantía	1,827	30,331
Anticipos de rentas	(37,706)	(38,594)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	969,448	674,038
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(1,330,239)
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	-	(70,250)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(149,130)	(117,808)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(149,130)	(1,518,297)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	(37,246)	-
Dividendos pagados	(1,440,780)	(469,590)
Préstamos obtenidos	-	2,157,654
Pago de préstamos	(12,342)	(502,759)
Intereses pagados	(138,854)	(168,683)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de financiamiento	(1,629,222)	1,016,622
(Disminución) incremento en efectivo, neta	(808,904)	172,363
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(128,863)	(138,522)
Efectivo al principio del periodo	2,704,577	342,501
Efectivo al final del periodo	\$ 1,766,810	\$ 376,342

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, y por los tres meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2022 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
Pagos:					
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Garantizado)	1-marzo-2023	Dólares estadounidenses	4.67%	\$ 3.4	\$ 0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-marzo-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	3.0	0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-febrero-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	2.9	0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	3-enero-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	3.0	0.2
Total pagos				\$ 12.3	\$ 0.8

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

ii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBFi	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
Distribuciones:					
Dividendos	24-febrero-2023	\$ 868.6	\$ 47.2	\$ 0.8500	\$ 0.0462
Dividendos	18-enero-2023	572.2	30.5	0.5600	0.0299
Total distribuciones		\$ 1,440.8	\$ 77.7		

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 y 2022, y por los tres meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2022, 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 2022, de conformidad con IFRS.

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

3. Principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2022.

Las nuevas normas contables aplicables a partir del 1 de enero de 2023 no tuvieron un impacto significativo en los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2023 de FIBRAPL.

4. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presenta al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023 y 2022. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 532,025	\$ 155,876	\$ 161,039	\$ 181,743	\$ 131,416	\$ 93,401	\$ 1,255,500
Recuperación de gastos por arrendamiento	69,135	15,173	21,507	10,792	13,881	15,673	146,161
Otros ingresos por arrendamiento	4,298	1,730	4,024	2,728	5,838	818	19,436
	605,458	172,779	186,570	195,263	151,135	109,892	1,421,097
Gastos:							
Operación y mantenimiento	(40,023)	(11,912)	(10,914)	(10,969)	(10,855)	(8,748)	(93,421)
Servicios públicos	(5,010)	(826)	(1,627)	(1,172)	(512)	(663)	(9,810)
Honorarios de administración de propiedades	(14,528)	(5,209)	(5,175)	(5,216)	(4,656)	(4,292)	(39,076)
Impuesto predial	(14,363)	(2,917)	(1,324)	(3,993)	(3,941)	(3,471)	(30,009)
Gastos de operación no recuperables	(4,468)	(807)	(703)	(229)	(1,640)	(1,025)	(8,872)
	\$ 527,066	\$ 151,108	\$ 166,827	\$ 173,684	\$ 129,531	\$ 91,693	\$ 1,239,909

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 510,475	\$ 149,449	\$ 151,147	\$ 174,468	\$ 138,119	\$ 99,711	\$ 1,223,369
Recuperación de gastos por arrendamiento	61,033	17,736	18,713	18,799	17,032	14,931	148,244
Otros ingresos por arrendamiento	5,390	873	770	1,237	373	5,964	14,607
	576,898	168,058	170,630	194,504	155,524	120,606	1,386,220
Gastos:							
Operación y mantenimiento	(36,565)	(10,847)	(9,628)	(10,107)	(9,261)	(9,299)	(85,707)
Servicios públicos	(4,282)	(704)	(1,544)	(1,102)	(211)	(176)	(8,019)
Honorarios de administración de propiedades	(15,690)	(3,535)	(4,931)	(4,430)	(4,673)	(3,366)	(36,625)
Impuesto predial	(14,859)	(1,663)	(1,304)	(3,435)	(1,569)	(2,902)	(25,732)
Gastos de operación no recuperables	(5,511)	(313)	(182)	(161)	(2,970)	(1,554)	(10,691)
	\$ 499,991	\$ 150,996	\$ 153,041	\$ 175,269	\$ 136,840	\$ 103,309	\$ 1,219,446

								Al 31 de marzo de 2023	
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total	
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 5,845,041	\$ 1,577,790	\$ 1,846,950	\$ 2,334,564	\$ 1,168,538	\$ 1,091,786	\$ -		\$ 13,864,668
Edificios	23,380,148	6,311,159	7,387,799	9,338,255	4,674,155	4,367,145	-		55,458,662
	29,225,189	7,888,949	9,234,749	11,672,819	5,842,693	5,458,931	-		69,323,330
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	297,802	149,769	98,628	142,764	83,734	38,688	-		811,385
Total de propiedades de inversión	\$ 29,522,991	\$ 8,038,718	\$ 9,333,377	\$ 11,815,583	\$ 5,926,427	\$ 5,497,619	\$ -		\$ 70,134,715
Activos destinados para venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 393,528	\$ 110,368	\$ -		\$ 503,896
Otras propiedades de inversión	\$ 49,441	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -		\$ 49,441
Total de deuda a largo plazo	\$ 434,525	\$ 959,735	\$ 1,095,059	\$ 671,821	\$ -	\$ -	\$ 13,590,465		\$ 16,751,605

								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

5. Pagos anticipados

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, los pagos anticipados a corto plazo de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Predial	\$ 89,753	-
Otros pagos anticipados	57,221	2,960
Seguros	368	788
Pagos anticipados a corto plazo	\$ 147,342	3,748

6. Activos destinados para venta

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, cinco propiedades localizadas en Hermosillo, Sonora, y Matamoros, Tamaulipas, con un área arrendable de 0.7 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$27.9 millones de dólares estadounidenses (\$503.9 millones de pesos mexicanos) y \$27.9 millones de dólares estadounidenses (\$539.2 millones de pesos mexicanos), están clasificadas como destinadas para venta. La venta podría concretarse en el segundo trimestre de 2023 y está enfocada para fortalecer la posición de FIBRAPL con una presencia cada vez más profunda, brindando un crecimiento sostenible en sus seis mercados estratégicos en México.

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 \$122,047 y \$3,495,080 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022, respectivamente.

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de marzo de 2022
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.25% al 13.50% Promedio ponderado 9.42%	Del 7.25% al 11.75% Promedio ponderado 8.19%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 11.50% Promedio ponderado 7.79%	Del 6.00% al 10.25% Promedio ponderado 6.84%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor);
- Los periodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- Los periodos 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 tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2023	2022
Saldo inicial	\$ 74,733,756 \$	71,267,372
Efecto por conversión de moneda funcional ^(*)	(4,893,217)	(2,410,775)
Adquisición de propiedades de inversión	-	1,330,239
Costos de adquisición	-	70,250
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	149,130	117,808
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	22,999	8,490
Ganancia por valuación de propiedades de inversión ^(**)	122,047	3,495,080
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 70,134,715 \$	73,878,464

* El tipo de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano al 31 de marzo de 2023, y al 31 de diciembre de 2022, es de 18.0932 y 19.3615, respectivamente.

** La disminución de la ganancia por valuación de propiedades de inversión en 2023 se debe principalmente al aumento de las tasas de descuento de riesgo.

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 diciembre de 2022, 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 marzo de 2023		Al 31 de diciembre de 2022	
					Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 53,406	\$ 966,285	\$ 53,500	\$ 1,035,840
	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	53,406	966,285	53,500	1,035,840
	e.	USD	7 de diciembre de 2026	5.18%(***)	68,152	1,233,088	68,622	1,328,625
	c.	USD	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,266,524	70,000	1,355,305
	b.	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	6,784,950	375,000	7,260,563
	d.	USD	1 de julio de 2039	3.48%(**)	300,000	5,427,960	300,000	5,808,450
				Total	919,964	16,645,092	920,622	17,824,623
				Intereses por pagar de la deuda a largo plazo	8,339	150,896	6,564	127,089
				Prima neta	3,330	60,250	3,552	68,772
				Costos de emisión de deuda	(5,783)	(104,633)	(6,183)	(119,705)
				Total de deuda	925,850	16,751,605	924,555	17,900,779
				Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo	7,119	128,805	5,975	115,685
				Deuda a largo plazo	\$ 918,731	\$ 16,622,800	\$ 918,580	\$ 17,785,094

* 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

Los préstamos detallados en la tabla anterior también incluyen los siguientes términos:

a. Este préstamo está garantizado por 17 propiedades con un valor razonable total al 31 de marzo de 2023 de \$302.2 millones de dólares estadounidenses (\$5,460.4 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. 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 (\$6,784.9 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", que se amortizarán de la siguiente manera:

- (i) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,261.3 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2028;
- (ii) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,261.3 millones de pesos mexicanos) del monto principal con vencimiento en 2030; y
- (iii) \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,261.3 millones de pesos mexicanos) del 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 originalmente se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

c. 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 (\$1,266.5 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", los cuales tienen fecha de vencimiento en 2031.

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

d. El 1 de julio de 2021, FIBRAPL emitió pagarés senior no garantizados por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,428.0 millones de pesos mexicanos) ("Notas del USPP") manteniendo el precio de las notas de la USPP anunciadas previamente en mayo 2021. El mercado de Colocación Privada en Estados Unidos de América ("USPP" por sus siglas en inglés) es un mercado de bonos privados de EE.UU. que está disponible para empresas estadounidenses y no estadounidenses.

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

- (i) \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,809.3 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,447.5 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 (\$1,447.5 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 (\$452.3 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 (\$271.4 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.

e. El 15 de diciembre de 2021, FIBRAPL asumió un nuevo préstamo denominado Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado). Al 31 de marzo del 2023, tiene un saldo de \$68.2 millones de dólares estadounidenses (\$1,233.1 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 \$158.4 millones de dólares estadounidenses (\$2,859.8 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) \$51.4 millones de dólares estadounidenses (\$929.6 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.30%;
- (ii) \$7.6 millones de dólares estadounidenses (\$137.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.15%;
- (iii) \$9.2 millones de dólares estadounidenses (\$165.7 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 4.50%;

Al 31 de marzo de 2023, FIBRAPL no tiene saldo pendiente en la Línea de Crédito con Citibank de \$400.0 millones de dólares estadounidenses de capacidad de endeudamiento. La Línea de Crédito está sujeta a un área de cartera basada en KPI (Key Performance Indicators) de sostenibilidad con iluminación LED. La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para adquisiciones, necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La Línea de Crédito devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 199 puntos base denominada en dólares estadounidenses. 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.

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$7.0 millones de dólares estadounidenses (\$138.9 millones de pesos mexicanos) y \$8.5 millones de dólares estadounidenses (\$168.7 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$0.8 millones de dólares estadounidenses (\$12.3 millones de pesos mexicanos) y \$25.3 millones de dólares estadounidenses (\$502.8 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

Al 31 de marzo de 2023, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

9. Capital

Al 31 de marzo de 2023, el total de CBFIs 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 marzo de	
	2023	2022
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 1.04	\$ 5.07
Utilidad neta del periodo	1,067,245	4,341,110
Número promedio ponderado de CBFIs ('000)	1,021,869	856,419

Al 31 de marzo de 2023, FIBRAPL tiene 1,021,869,492 CBFIs en circulación.

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 marzo de 2023							
	Saldo en libros				Valor razonable			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable								
Propiedades de inversión	\$ 70,134,715	\$ -	\$ -	\$ 70,134,715	\$ -	\$ -	\$ 70,134,715	\$ 70,134,715
Otras propiedades de inversión	49,441	-	-	49,441	-	-	49,441	49,441
Activos destinados para venta	503,896	-	-	503,896	-	503,896	-	503,896
Opciones de tipo de cambio	48,920	-	-	48,920	-	48,920	-	48,920
	\$ 70,736,972	\$ -	\$ -	\$ 70,736,972	\$ -	\$ 552,816	\$ 70,184,156	\$ 70,736,972
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 1,766,810	\$ -	\$ 1,766,810	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	87,682	-	87,682	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	7,685	-	7,685	-	-	-	-
	\$ -	\$ 1,862,177	\$ -	\$ 1,862,177	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 46,470	\$ 46,470	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	69,071	69,071	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	16,751,605	16,751,605	-	14,365,910	-	14,365,910
	\$ -	\$ -	\$ 16,867,146	\$ 16,867,146	\$ -	\$ 14,365,910	\$ -	\$ 14,365,910

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2022							
	Saldo en libros				Valor razonable			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por	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

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 marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Comisión por administración de activos	\$ 45,559	\$ 48,059
Comisión por administración de propiedades	13,409	12,964
Comisiones por arrendamiento	4,024	-
Comisiones por desarrollo	6,079	-
Total de cuentas por pagar	\$ 69,071	\$ 61,023

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023 y 2022 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2023	2022
Comisión por administración de activos	\$ (132,669)	\$ (134,628)
Comisiones por administración de propiedades	\$ (39,076)	\$ (36,625)
Comisiones por arrendamiento	\$ (16,048)	\$ (6,541)
Comisiones por desarrollo	\$ (9,020)	\$ (3,577)
Cuota por mantenimiento	\$ (1,991)	\$ (5,752)

13. Actividades de cobertura

Opciones de tipo de cambio

en miles	Fecha de Inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses		
						Valor teórico	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022		
	27 de mayo de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 590	\$ -	\$ -	\$ 30	
	27 de mayo de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	29	2,446	2	126	126	
	9 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	694	4,050	38	209	209	
	9 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	1,607	5,457	89	282	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	4	
	25 de agosto de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	4	306	1	16	16	
	25 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	87	507	5	26	26	
	25 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	201	683	11	35	35	
	10 de noviembre de 2022	28 de marzo de 2024	31 de marzo de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	2,871	7,523	159	389	389	
	10 de noviembre de 2022	28 de junio de 2024	30 de junio de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	3,948	8,691	218	449	449	
	10 de noviembre de 2022	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	4,921	9,791	272	506	506	
	10 de noviembre de 2022	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	5,857	10,835	324	560	560	
	1 de febrero de 2023	31 de marzo de 2025	2 de abril de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,959	-	-	329	-	
	1 de febrero de 2023	30 de junio de 2025	2 de julio de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	6,771	-	-	374	-	
	1 de febrero de 2023	30 de septiembre de 2025	2 de octubre de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	7,590	-	-	420	-	
	1 de febrero de 2023	31 de marzo de 2025	2 de enero de 2026	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	8,381	-	-	462	-	
	Total opciones de tipo de cambio						\$	48,920	\$	50,953	\$	2,704
											2,632	

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 (pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria.

Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las opciones de tasa de cambio era de \$48.9 y \$51.0 millones de pesos mexicanos.

14. Compromisos y contingencias

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

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de abril de 2023, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Apodaca Building 3, Monterrey, México

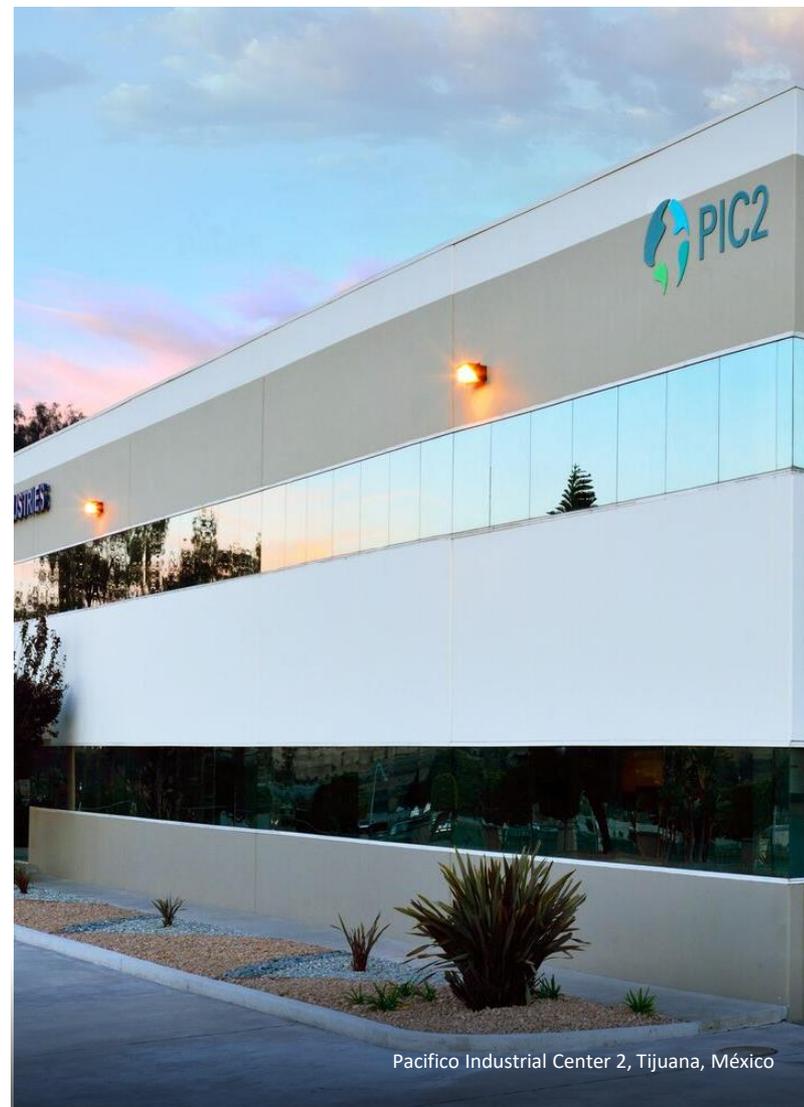
PRIMER TRIMESTRE 2023

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.



Pacifico Industrial Center 2, Tijuana, México

Tabla de Contenido

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 8 2023 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Capitalización

- 16 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 20 Notas y Definiciones ^(A)



Pharr Bridge #5, Reynosa, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2023, 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

98.4%^(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	31.9%	99.3%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

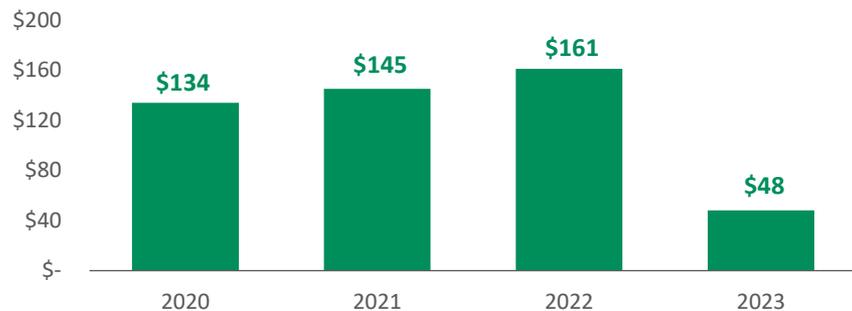
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
29.0 MPC	68.1%	98.0%



Perfil Corporativo

FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



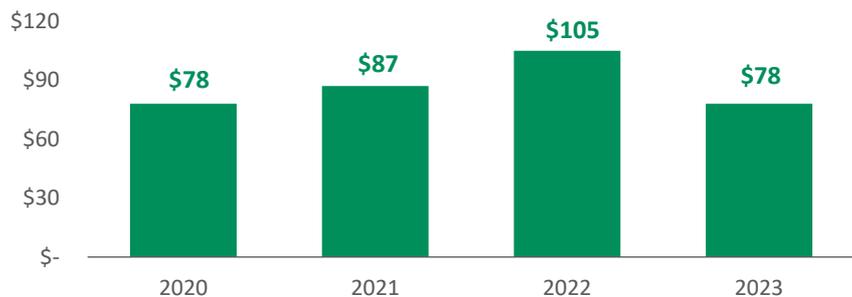
AFFO

(en millones de US\$)



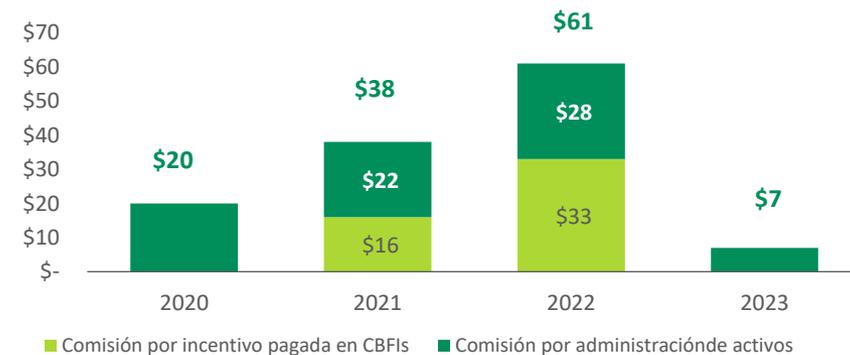
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFÍ

	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022		31 de marzo de 2022	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,421,097	75,246	1,409,563	71,271	1,396,908	69,157	1,350,328	67,255	1,386,220	67,291
Utilidad bruta	1,239,909	65,520	1,209,516	61,113	1,220,586	60,452	1,173,884	58,471	1,219,446	59,148
Utilidad neta	1,067,245	56,047	812,486	40,886	470,286	23,360	1,923,849	95,069	4,341,110	211,310
AMEFIBRA FFO ^(B)	927,490	48,623	827,374	41,666	824,804	40,875	790,816	39,303	829,871	40,186
FFO, modificado por FIBRA Prologis	924,168	48,444	823,843	41,486	819,404	40,609	787,708	39,148	826,998	40,042
AFFO	762,559	39,812	642,774	32,283	625,953	31,063	591,219	29,341	678,699	32,783
EBITDA ajustada	1,111,205	58,530	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568	1,014,053	50,442	1,052,575	51,047
Utilidad neta por CBFÍ	1.0444	0.0548	0.8163	0.0411	0.5491	0.0273	2.2464	0.1110	5.0689	0.2467
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFÍ	0.9076	0.0476	0.8312	0.0419	0.9631	0.0477	0.9234	0.0459	0.9690	0.0469
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFÍ	0.9044	0.0474	0.8277	0.0417	0.9568	0.0474	0.9198	0.0457	0.9656	0.0468

Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022		31 de marzo de 2022	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Comisión por administración de activos	(132,669)	(7,195)	(142,705)	(7,267)	(145,988)	(7,242)	(138,253)	(6,966)	(134,628)	(6,521)
Comisiones por administración de propiedades	(39,076)	(2,137)	(38,856)	(1,992)	(40,503)	(2,008)	(38,900)	(1,945)	(36,625)	(1,795)
Comisiones por arrendamiento	(16,048)	(863)	(10,049)	(515)	(6,141)	(302)	(9,047)	(451)	(6,541)	(320)
Comisiones por desarrollo	(9,020)	(497)	(2,250)	(115)	(2,386)	(119)	(2,690)	(134)	(3,577)	(174)
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	Anual en el aniversario de la IPO ^(D)	

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

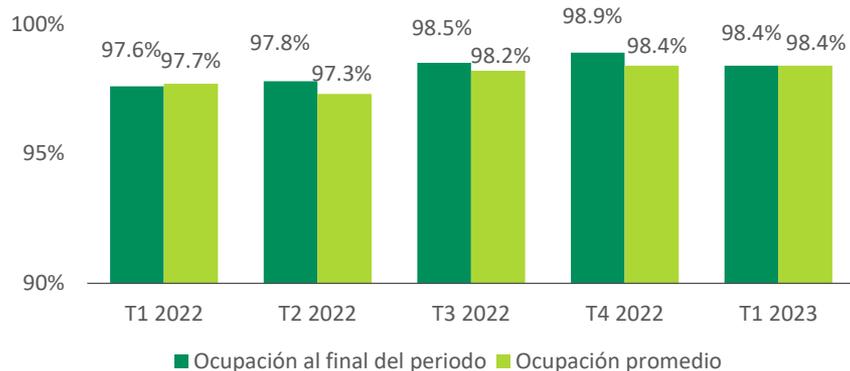
B. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.

C. Aprobado por los tenedores.

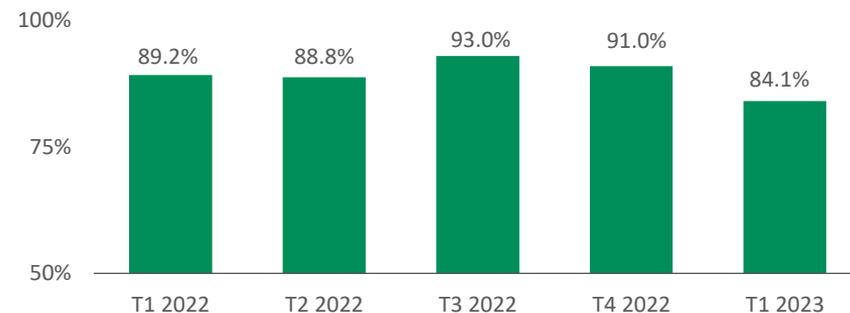
D. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

Desempeño Operativo

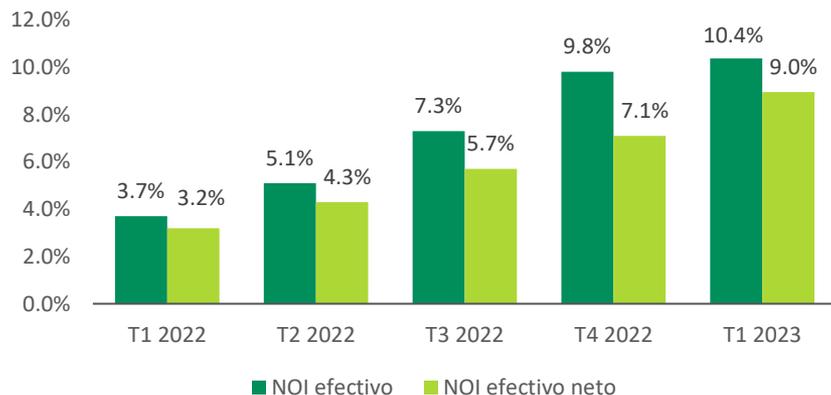
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Total Trimestral	11.3%	19.6%	24.6%	26.7%	38.5%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	10.4%	13.4%	17.7%	20.6%	27.4%

2023 Guía

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

FX = Ps. \$20.5 por US\$1.00

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1800	\$	0.1900
Operaciones				
Ocupación al final del año		97.0%		98.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		5.5%		7.5%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	250,000	\$	450,000
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

1T 2023 Información Suplementaria

en miles	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	1,766,810	97,652	2,704,577	139,689
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	87,682	4,846	71,361	3,687
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	218,625	12,084	336,428	17,376
Pagos anticipados	147,342	8,144	3,748	193
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	5,493	304	14,113	728
Activos destinados para venta	503,896	27,850	539,218	27,850
	2,729,848	150,880	3,669,445	189,523
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	70,134,715	3,876,303	74,733,756	3,859,915
Otras propiedades de inversión	49,441	2,732	55,994	2,892
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	43,427	2,400	36,840	1,904
Otros activos	21,262	1,175	26,165	1,351
	70,248,845	3,882,610	74,852,755	3,866,062
Total activo	72,978,693	4,033,490	78,522,200	4,055,585
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	46,470	2,568	89,250	4,609
Rentas anticipadas	31,962	1,767	74,568	3,851
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	69,071	3,817	61,023	3,151
Porción circulante de la deuda a largo plazo	128,805	7,119	115,685	5,975
	276,308	15,271	340,526	17,586
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	16,622,800	918,731	17,785,094	918,580
Depósitos en garantía	379,586	20,979	404,234	20,878
	17,002,386	939,710	18,189,328	939,458
Total pasivo	17,278,694	954,981	18,529,854	957,044
Capital:				
Capital contribuido	31,149,718	1,839,264	31,149,718	1,839,264
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	24,550,281	1,239,245	28,842,628	1,259,277
Total de capital contable	55,699,999	3,078,509	59,992,346	3,098,541
Total de pasivo y capital contable	72,978,693	4,033,490	78,522,200	4,055,585
en miles de US\$				
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	3,906,885	2,943,291	3,890,657	2,938,909

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

1T 2023 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFi	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2023		2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	1,255,500	66,502	1,223,369	59,353
Recuperación de gastos por arrendamiento	146,161	7,766	148,244	7,197
Otros ingresos por arrendamiento	19,436	978	14,607	741
	1,421,097	75,246	1,386,220	67,291
Gastos de operación:				
Gastos de operación y mantenimiento	(93,421)	(4,995)	(85,707)	(4,174)
Servicios públicos	(9,810)	(523)	(8,019)	(390)
Comisiones por administración de propiedades	(39,076)	(2,137)	(36,625)	(1,795)
Impuesto predial	(30,009)	(1,588)	(25,732)	(1,260)
Gastos de operación no recuperables	(8,872)	(483)	(10,691)	(524)
	(181,188)	(9,726)	(166,774)	(8,143)
Utilidad bruta	1,239,909	65,520	1,219,446	59,148
Otros ingresos (gastos):				
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	122,047	6,530	3,495,080	170,351
Comisión por administración de activos	(132,669)	(7,195)	(134,628)	(6,521)
Honorarios profesionales	(18,739)	(1,044)	(20,884)	(1,028)
Gastos por interés	(174,589)	(9,407)	(219,106)	(10,679)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	4,116	222	5,331	259
Amortización del costo financiero diferido	(7,438)	(401)	(8,204)	(403)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(9,126)	(500)	(4,721)	(236)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(29,708)	(1,642)	(6,172)	(311)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(5,174)	(286)	(10,058)	(488)
Utilidad neta cambiaria no realizada	50,738	2,715	25,204	1,228
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(3,564)	(191)	1,262	61
Otros gastos generales y administrativos	31,442	1,726	(1,440)	(71)
	(172,664)	(9,473)	3,121,664	152,162
Utilidad neta	1,067,245	56,047	4,341,110	211,310
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	(3,919,031)	(1,605)	(1,804,390)	4,630
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	219	12	241	12
	(3,918,812)	(1,593)	(1,804,149)	4,642
(Pérdida) utilidad integral del periodo	(2,851,567)	54,454	2,536,961	215,952
Utilidad por CBFi (A)	1.0444	0.0548	5.0689	0.2467

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

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2023		2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO				
Ingresos	1,421,097	75,246	1,386,220	67,291
Gastos de operación	(181,188)	(9,726)	(166,774)	(8,143)
Utilidad bruta	1,239,909	65,520	1,219,446	59,148
Otros ingresos netos	(172,664)	(9,473)	3,121,664	152,162
Utilidad neta	1,067,245	56,047	4,341,110	211,310
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(122,047)	(6,530)	(3,495,080)	(170,351)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	29,708	1,642	6,172	311
Utilidad neta cambiaria no realizada	(50,738)	(2,715)	(25,204)	(1,228)
Amortización de costos financieros diferidos	7,438	401	8,204	403
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,116)	(222)	(5,331)	(259)
AMEFIBRA FFO ^(A)	927,490	48,623	829,871	40,186
Amortización de costos financieros diferidos	(7,438)	(401)	(8,204)	(403)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	4,116	222	5,331	259
FFO, modificado por FIBRA Prologis	924,168	48,444	826,998	40,042
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")				
Ajuste por rentas lineales	(15,801)	(859)	(33,364)	(1,630)
Mejoras a las propiedades	(89,847)	(4,800)	(46,051)	(2,270)
Mejoras de los inquilinos	(25,819)	(1,377)	(32,789)	(1,598)
Comisiones por arrendamiento	(33,464)	(1,775)	(38,968)	(1,905)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,116)	(222)	(5,331)	(259)
Amortización de costos financieros diferidos	7,438	401	8,204	403
AFFO	762,559	39,812	678,699	32,783

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2023		2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada				
Utilidad neta	1,067,245	56,047	4,341,110	211,310
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(122,047)	(6,530)	(3,495,080)	(170,351)
Gastos por interés	174,589	9,407	219,106	10,679
Amortización de costos financieros diferidos	7,438	401	8,204	403
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,116)	(222)	(5,331)	(259)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,126	500	4,721	236
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	29,708	1,642	6,172	311
Utilidad neta cambiaria no realizada	(50,738)	(2,715)	(25,204)	(1,228)
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	-	-	(1,123)	(54)
EBITDA ajustada	1,111,205	58,530	1,052,575	51,047

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	1,151	1,454	1,040	1,677	1,116
Nuevos contratos	536	606	439	339	236
Total de pies cuadrados de contratos empezados	1,687	2,060	1,479	2,016	1,352
Duración promedio de contratos empezados (meses)	48	61	67	49	68
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,387	6,455	6,623	7,242	6,907
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	17.7%	20.3%	18.7%	20.0%	19.9%
Cambio en renta - efectivo	5.3%	3.9%	12.1%	4.4%	14.2%
Cambio en renta neta efectiva	11.3%	19.6%	24.6%	26.7%	38.5%

FIBRA - Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000's)	Mercado ANR PC (000's)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado ANR	Cambio en renta - neta efectiva
Guadalajara	5	225	5,906	3.8%	37.2%
Juárez	2	155	3,549	4.4%	28.8%
Ciudad de México	5	633	16,976	3.7%	39.2%
Monterrey	2	122	6,113	2.0%	59.0%
Reynosa	1	124	4,588	2.7%	35.5%
Tijuana	2	93	6,285	1.5%	32.7%
Total	17	1,352	43,417	3.1%	38.5%

Indicadores Operativos

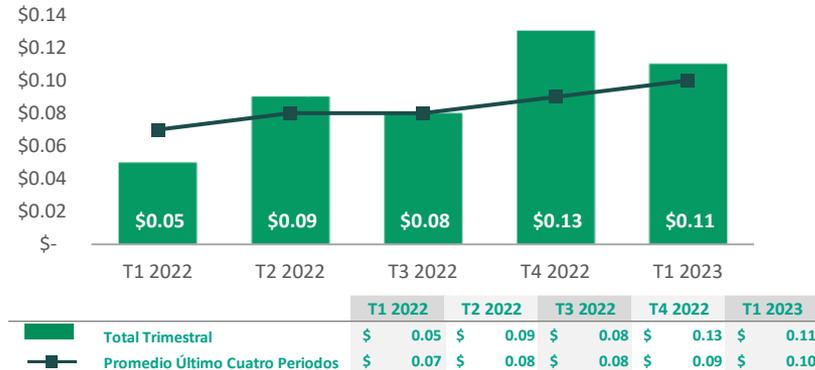
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T1 2022		T2 2022		T3 2022		T4 2022		T1 2023	
	Ps.	US\$								
Mejoras a las propiedades	46,051	2,270	76,062	3,783	67,644	3,350	111,747	5,680	89,847	4,800
Mejoras de los inquilinos	32,789	1,598	62,667	3,137	75,266	3,727	55,886	2,809	25,819	1,377
Comisiones por arrendamiento	38,968	1,905	35,463	1,763	36,183	1,781	15,186	787	33,464	1,775
Total de costos de rotación	71,757	3,503	98,130	4,900	111,449	5,508	71,072	3,596	59,283	3,152
Total de gastos de capital	117,808	5,773	174,192	8,683	179,093	8,858	182,819	9,276	149,130	7,952
Últimos cuatro periodos - % de NOI		11.8%		12.6%		13.3%		13.6%		14.2%

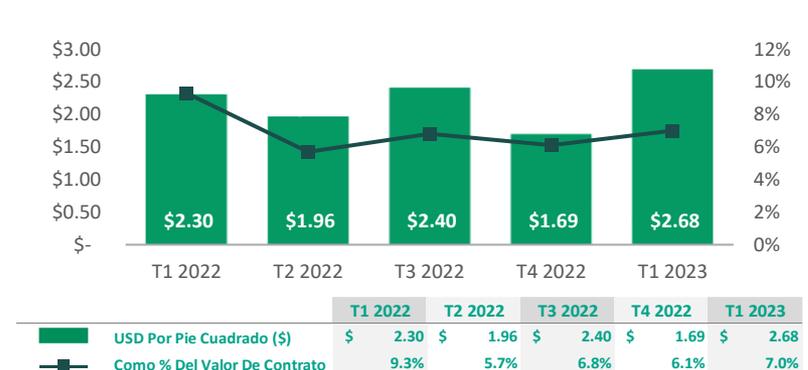
INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023
Pies cuadrados del portafolio	38,817	38,817	38,817	38,103	40,431
Ocupación promedio	97.6%	97.8%	98.5%	98.9%	98.4%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	3.7%	5.1%	7.3%	9.8%	10.4%
NOI - neto efectivo	3.2%	4.3%	5.7%	7.1%	9.0%
Cambio en ocupación promedio	0.9%	1.4%	1.5%	1.0%	0.8%

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				Contratado %	NOI del Primer Trimestre				Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión	
		Total	% del Total	Ocupado %	Ps.		US\$	Ps.	US\$	% del Total	Por Pie Cuadrado		Ps.	US\$	Total	% del Total
											Ps.	US\$				
Mercados de Consumo																
Ciudad de México	67	16,976	39.0	98.5	98.5	522,089	27,588	1,988,569	109,907	42.3	119	6.58	28,894,242	1,596,967	41.2	
Guadalajara	26	5,906	13.6	94.4	94.4	151,108	7,985	588,735	32,539	12.5	106	5.84	8,038,718	444,295	11.5	
Monterrey	26	6,113	14.0	100.0	100.0	166,827	8,816	624,849	34,535	13.3	102	5.65	9,333,377	515,850	13.3	
Total mercados de consumo	119	28,995	66.6	98.0	98.0	840,024	44,389	3,202,153	176,981	68.1	113	6.23	46,266,337	2,557,112	66.0	
Mercados de Manufactura																
Reynosa	29	4,588	10.6	99.8	99.8	119,467	6,313	454,845	25,139	9.7	99	5.49	5,926,427	327,550	8.4	
Tijuana	47	6,285	14.4	100.0	100.0	173,684	9,178	696,968	38,521	14.8	111	6.13	11,815,583	653,040	16.8	
Ciudad Juárez	28	3,549	8.1	97.5	97.5	92,129	4,868	347,787	19,222	7.4	100	5.55	5,497,619	303,850	7.8	
Total mercados de manufactura	104	14,422	33.1	99.3	99.3	385,280	20,359	1,499,600	82,882	31.9	105	5.79	23,239,629	1,284,440	33.0	
Total portafolio operativo	223	43,417	99.7	98.4	98.4	1,225,304	64,748	4,701,753	259,863	100	110	6.08	69,505,966	3,841,552	99.0	
VAA Ciudad de México	2	136	0.3	4.8	4.8								198,121	10,950	0.3	
Total propiedades operativas	225	43,553	100.0	98.1	98.1	1,225,304	64,748	4,701,753	259,863	100	110	6.08	69,704,087	3,852,502	99.3	
Patio intermodal ^(A)						4,977	263						325,678	18,000	0.5	
Otras propiedades de inversión ^(B)													49,450	2,733	0.1	
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo ^(C)													104,941	5,800	0.1	
Total de propiedades de inversión ^(D)		43,553	100.0			1,230,281	65,011						70,184,156	3,879,035	100.0	

Métricas de valuación de terceros:

Estadísticas FIBRA Prologis	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2023	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 11.00%	7.29%
Tasas de Descuento (%)	8.25% - 13.50%	9.42%
Tasas de Reversión (%)	6.75% - 11.50%	7.79%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	\$3.75 - \$12.00	\$6.72

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

- A. 100% ocupado al 31 de marzo de 2023.
 B. Propiedad de oficina de 23,023 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México.
 C. 100% vacante al 31 de marzo de 2023.
 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 marzo de 2023.

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 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.6%	937
5 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.4%	894
6 International Business Machines Cor	2.3%	1,222
7 Deutsche Post AG	2.1%	827
8 Uline, Inc.	2.0%	803
9 X Border, LLC	1.7%	664
10 LG	1.5%	717
10 Clientes Principales	24.2%	9,761

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

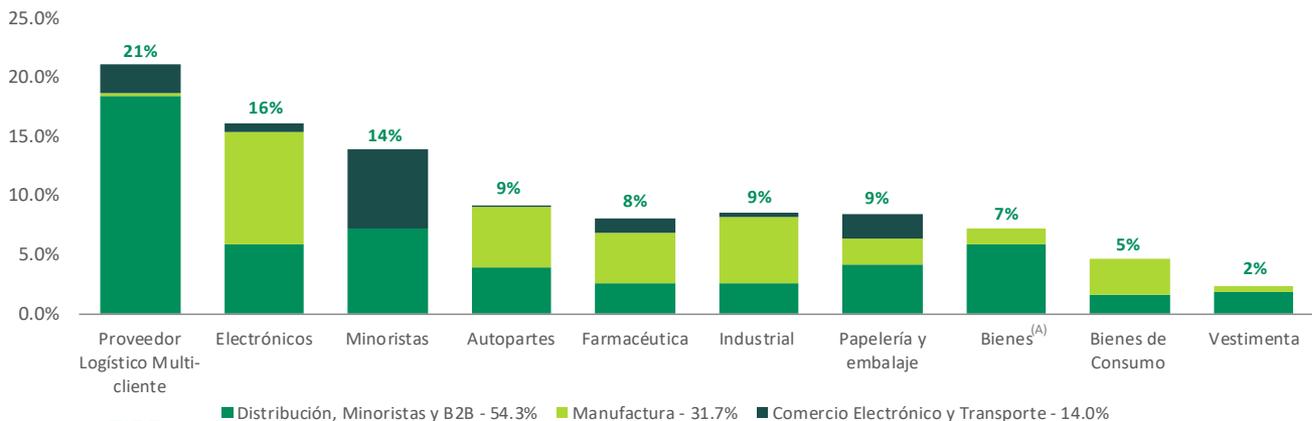
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2023	4,634	468,270	25,881	10%	101.06	5.59	29%	71%
2024	3,701	372,792	20,604	8%	100.73	5.57	29%	71%
2025	9,570	1,018,376	56,285	22%	106.41	5.88	41%	59%
2026	6,015	647,121	35,766	14%	107.57	5.95	34%	66%
2027	3,001	341,419	18,870	7%	113.77	6.29	17%	83%
En adelante	15,714	1,853,775	102,457	39%	117.97	6.52	36%	64%
Mes a mes	92	-	-	0%	-	-	0%	0%
Total	42,727	4,701,753	259,863	100%	110.0	6.08	34%	66%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	88,776	34.2	13,964	32.7
Contratos denominados en US\$	171,087	65.8	28,763	67.3
Total	259,863	100	42,727	100

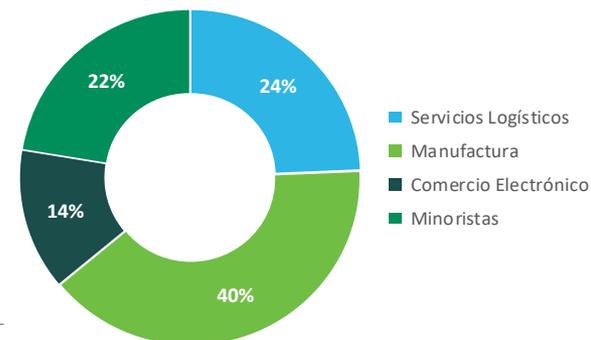
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

1T 2023 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		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2023	-	-	-	-	-	-	57	3	57	3	4.9%	4.4%
2024	-	-	-	-	-	-	80	4	80	4	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	84	5	84	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	2,945	163	2,945	163	4.9%	4.5%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
En adelante	-	-	13,479	745	-	-	-	-	13,479	745	3.8%	3.8%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	13,479	745	-	-	3,166	175	16,645	920		
Prima	-	-	60	3	-	-	-	-	60	3		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	47	3	-	-	-	-	47	3		
Deuda Total	-	-	13,586	751	-	-	3,166	175	16,752	926	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	3.0	8.2	-	3.2	7.3

moneda en millones	Ps.	US\$
Liquidez		
Contrato de crédito revolvente ^(C)	9,047	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	9,047	500
Efectivo no restringido	1,767	98
Liquidez total	10,814	598

Métricas de Deuda ^(D)	2023	2022
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	20.7%	19.6%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	27.5%	26.0%
Razón de cobertura de cargos fijos	6.2x	5.2x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	3.5x	3.7x

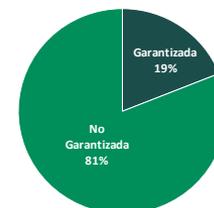
Métricas de Deuda del Bono ^(F)

	1T23	Métricas del Bono (I y II)
Proporción de apalancamiento	23.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.5%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	6.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	22.8%	<50%

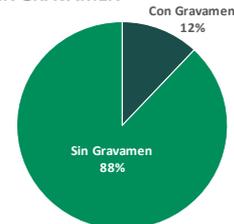
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de marzo de 2023.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 21.

Plataforma Mundial

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de marzo de 2023, 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.

5,489

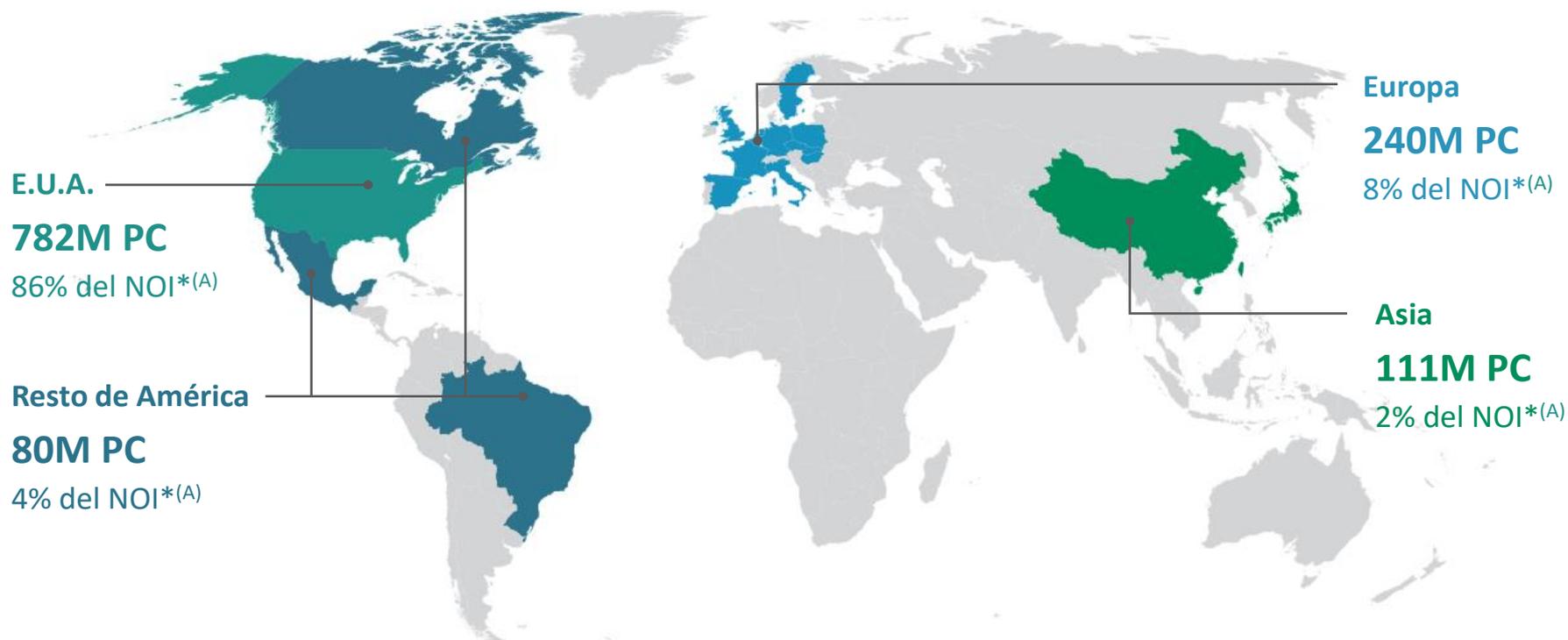
Propiedades

1.2MM

Pies Cuadrados

\$38.4B

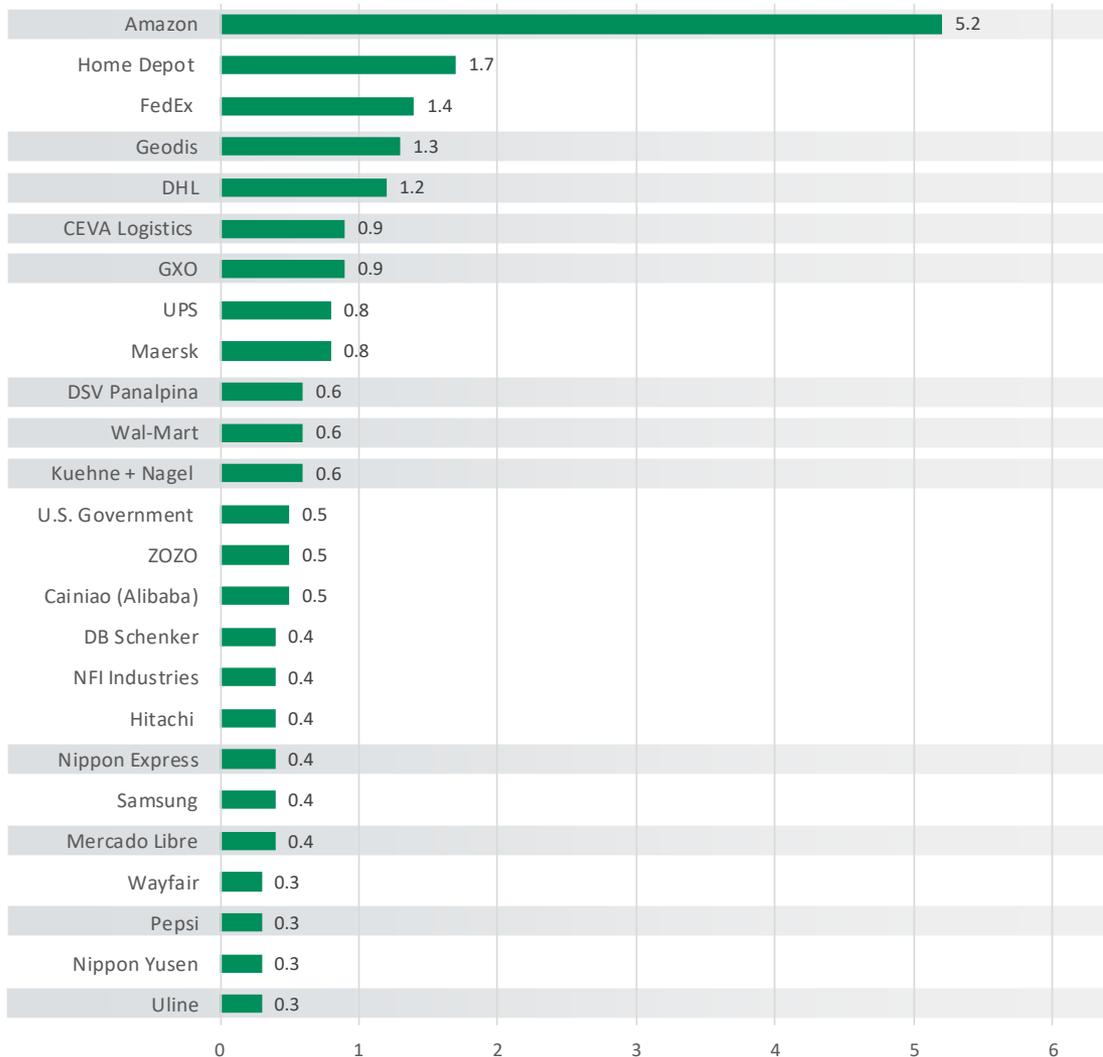
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

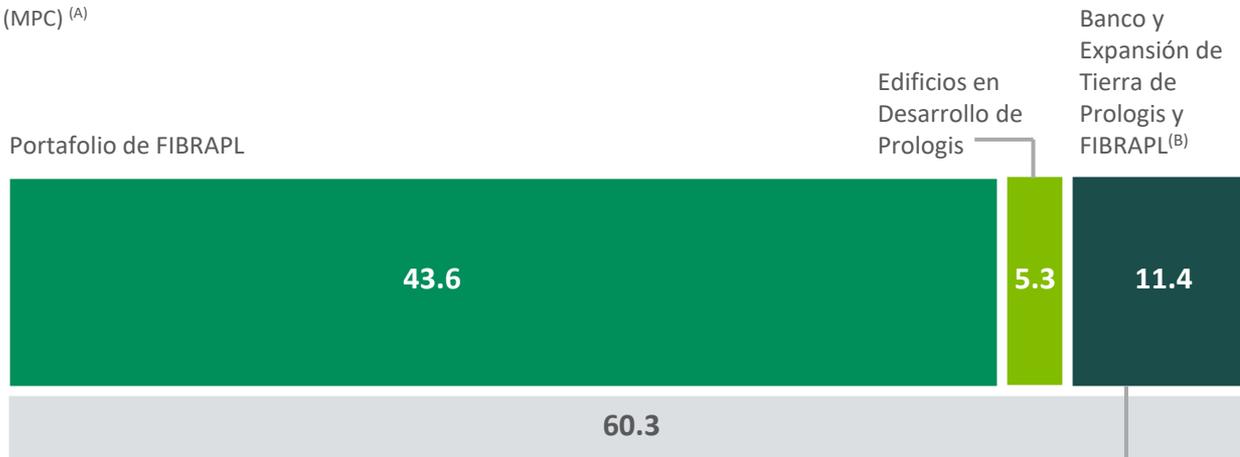
(% Renta Neta Efectiva)



Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)



- 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	100.0%
Ciudad Juárez	1.5	85.3%
Tijuana	0.7	100.0%
Reynosa	1.1	75.5%
Total	5.3	71.6%



Park Grande 1, Ciudad de México, México

Notas y Definiciones

Notas y Definiciones

1T 2023 Información Suplementaria

Please refer to our financial statements as prepared in accordance with International Financial Reporting Standards ("IFRS") as issued by the International Accounting Standards Board and filed with the Mexican National Banking and Securities Commission (Comision Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV")) and other public reports for further information about us and our business.

Acquisition price, as presented for building acquisitions, represents economic cost. This amount includes the building purchase price plus 1) transaction closing costs, 2) due diligence costs, 3) immediate capital expenditures (including two years of property improvements and all leasing commissions and tenant improvements required to stabilize the property), 4) the effects of marking assumed debt to market and 5) the net present value of free and discounted rent, if applicable.

Adjusted EBITDA. We use Adjusted EBITDA, a non-IFRS financial measure, as a measure of our operating performance. The most directly comparable IFRS measure to Adjusted EBITDA is net income (loss).

We calculate Adjusted EBITDA beginning with net income (loss) and removing the effect of financing cost, income taxes and similar adjustments we make to our FFO measures (see definition below). We also include a pro forma adjustment to reflect a full period of NOI on the operating properties we acquire during the quarter and to remove NOI on properties we dispose of during the quarter, assuming all transactions occurred at the beginning of the quarter.

We believe Adjusted EBITDA provides investors relevant and useful information because it permits investors to view our operating performance, analyze our ability to meet interest payment obligations and make CBFi distributions on an unleveraged basis before the effects of income tax, non-cash amortization expense, gains and losses on the disposition of investments in real estate unrealized gains or losses from mark-to-market adjustments to investment properties and revaluation from Pesos into our functional currency to the U.S. dollar, and other items (outlined above), that affect comparability. While all items are not infrequent or unusual in nature, these items may result from market fluctuations that can have inconsistent effects on our results of operations. The economics underlying these items reflect market and financing conditions in the short-term but can obscure our performance and the value of our long-term investment decisions and strategies.

While we believe Adjusted EBITDA is an important measure, it should not be used alone because it excludes significant components of our net income (loss), such as our historical cash expenditures or future cash requirements for working capital, capital expenditures, distribution requirements, contractual commitments or interest and principal payments on our outstanding debt and is therefore limited as an analytical tool.

Our computation of Adjusted EBITDA may not be comparable to EBITDA reported by other companies in both the real estate industry and other industries. We compensate for the limitations of Adjusted EBITDA by providing investors with financial statements prepared according to IFRS, along with this detailed discussion of Adjusted EBITDA and a reconciliation to Adjusted EBITDA from net-income (loss).

Calculation Per CBFi Amounts is as follows:

	Por los tres meses terminados			
	al 31 de marzo de 2023		al 31 de marzo de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
en miles excepto cantidades por acción				
Utilidades				
Utilidad neta	1,067,245	56,047	4,341,110	211,310
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,021,869	1,021,869	856,419	856,419
Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido	1.0444	0.0548	5.0689	0.2467
FFO				
AMEFIBRA FFO	927,490	48,623	829,871	40,186
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,021,869	1,021,869	856,419	856,419
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.9076	0.0476	0.9690	0.0469
FFO, modificado por FIBRA Prologis	924,168	48,444	826,998	40,042
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,021,869	1,021,869	856,419	856,419
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.9044	0.0474	0.9656	0.0468

Covered Land Plays are income generating assets acquired with the intention to redevelop for higher and better use as industrial properties. These assets may be included in our Operating Portfolio, Value-Added Properties or Other Real Estate Investments.

Debt Covenants are calculated in accordance with the respective debt agreements and may be different than other covenants or metrics presented. They are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules with the exception of Leverage ratio according to CNBV. Please refer to the respective agreements for full financial covenant descriptions. Debt covenants as of the period end were as follows:

en miles	31 de marzo de 2023	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	919,964	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,906,885	
Proporción de apalancamiento	23.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	174,964	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,906,885	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.5%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	234,120	
Gastos por interés anualizado	37,628	
Proporción de cobertura de cargos fijo	6.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	919,964	
Total Activos ⁽¹⁾	4,033,490	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	22.8%	<50%
(1) Total Activos		
Efectivo	97,652	
Otros Activos	28,953	
Valor inmobiliario	3,906,885	
Total Activos	4,033,490	

Debt Metrics. We evaluate the following debt metrics to monitor the strength and flexibility of our capital structure and evaluate the performance of our management. Investors can utilize these metrics to make a determination about our ability to service or refinance our debt. See below for the detailed calculations for the respective period:

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de marzo de 2023		al 31 de diciembre de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	16,645,092	919,964	17,824,623	920,622
Menos: efectivo	(1,766,810)	(97,652)	(2,704,577)	(139,689)
Menos: IVA por recuperar	(210,940)	(11,659)	(328,988)	(16,992)
Deuda total, neta de ajustes	14,667,342	810,653	14,791,058	763,941
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más activos destinados para venta	70,688,052	3,906,885	75,328,968	3,890,657
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	20.7%	20.7%	19.6%	19.6%
Deuda total, neta de ajustes	14,667,342	810,653	14,791,058	763,941
Propiedades de inversión con base al costo histórico	45,849,762	2,943,291	47,440,750	2,938,909
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	32.0%	27.5%	31.2%	26.0%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,111,205	58,530	1,021,793	51,551
Gastos por interés	174,589	9,407	196,353	9,996
Índice de cobertura de cargos fijos	6.4x	6.2x	5.2x	5.2x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	14,667,342	810,653	14,791,058	763,941
EBITDA ajustado anualizado	4,444,820	234,120	4,087,172	206,204
Índice de deuda al EBITDA ajustado	3.3x	3.5x	3.6x	3.7x

AMEFIBRA FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; AFFO (collectively referred to as “FFO”). FFO is a non-IFRS financial measure that is commonly used in the real estate industry. The most directly comparable IFRS measure to FFO is net income.

AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias) FFO is conceptualized as a supplementary financial metric, in addition to those the accounting itself provides. It is in the use of the overall set of metrics, and not in substitution of one over the other, that AMEFIBRA considers greater clarity and understanding is achieved in assessing the organic performance of real estate entities managing investment property activities. For the same reason, attempting to compare the operational performance of different real estate entities through any one single metric would be insufficient.

AMEFIBRA considers that achieving such purpose is of merited interest to facilitate and improve the comprehension of results reported in the financial reports of its members within the overall public investing community, and also to facilitate comparing the organic performance of the different entities (see below).

Our FFO Measures

The specific purpose of this metric, as in other markets where the “FFO” designator is used is with respect to the profitability derived from management of investment properties in a broad organic frame of performance. The term “investment properties” is used in the sense International Financial Reporting Standards, “IFRS” uses it, that is, real estate that is developed and operated with the intention of earning a return on the investment either through rental income activities, the future resale of the property, or both. This term is

used herein to distinguish it from real estate entities that develop, acquire and sell properties mainly to generate transactional profit in the activity of development/purchase and sale. The AMEFIBRA FFO metric is not intended to address the organic performance of these type of entities.

The AMEFIBRA FFO metric is supplementary to other measures that the accounting provides as it focuses on the performance of the lease activities within the broad frame of the entity that manages it, that is, also takes into account among others the costs of its management structure (whether internal or external), its sources of funding (including funding costs) and if applicable fiscal costs. This better illustrates the term “organic performance” referred to herein. AMEFIBRA FFO parts from the comprehensive income of the IFRS normativity segregating the different valuation and other effects hereinafter described, and that are not part of the organic performance of the lease activity referred to in this document.

AMEFIBRA FFO

To arrive at AMEFIBRA FFO, we begin with net income and adjust to exclude:

- i. Mark-to-market adjustments for the valuation of investment properties;
- ii. Foreign currency exchange gains and losses from the remeasurement (based on current foreign currency exchange rates) of assets and liabilities denominated in Pesos;
- iii. Gains or losses from the early extinguishment of debt;
- iv. Unrealized loss on exchange rate forwards;
- v. Income tax expense related to the sale of real estate;
- vi. Tax on profits or losses on disposals of properties;
- vii. Unrealized changes gains or losses in the fair value of financial instruments (amortization of deferred financing and debt premium); and
- viii. Incentive fees paid in CBFIs.

FFO, as modified by FIBRA Prologis

To arrive at FFO, as modified by FIBRA Prologis we begin with AMEFIBRAFFO and adjust to include:

- i. Amortization of deferred financing costs and debt premium.

We use AMEFIBRA FFO and FFO, as modified by FIBRA Prologis to: (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general, (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (iii) evaluate the performance of our management; (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (v) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

AFFO

To arrive at AFFO, we adjust FFO, as modified by FIBRA Prologis to further exclude (i) straight-line rents; (ii) recurring capital expenditures and discounts and financing cost, net of amounts capitalized; and (iii) incentive fees paid in CBFIs.

We use AFFO to (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general, (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions, (iii) evaluate the performance of our management, (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources, and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

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 período 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 período a período, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2023, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2022, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2022 y 2023. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

Como nuestra medida para Mismas Propiedades es una medida financiera que no pertenece a IFRS, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamiento, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros elaborados conforme la IFRS con el NOI de las mismas propiedades con explicaciones sobre cómo se calculan estas métricas. Además, eliminamos ciertos elementos que no sean dinero en efectivo, tales como los ajustes en la nivelación de las rentas, incluidos en los estados financieros elaborados conforme a las IFRS para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Propiedades. Para etiquetar claramente estas métricas, se clasifican como NOI Mismas Propiedades – Neto Efectivo y NOI Mismas Propiedades – Efectivo.

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

en miles de dólares estadounidenses	2023	2022	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	75,246	67,188	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(4,265)	(2,208)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(578)	(1,236)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	70,404	63,744	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(9,726)	(8,143)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(882)	(1,423)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(10,608)	(9,566)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	65,520	59,045	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(5,147)	(3,630)	
Ajuste por nivelación de rentas	(578)	(1,236)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	59,795	54,178	10.4%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	578	1,236	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	60,373	55,415	9.0%

- 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 período.

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

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

en miles	31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	89,458	4,944	72,043	3,722	17,415	1,222	19%
Reserva para cuentas incobrables	(1,776)	(98)	(682)	(35)	(1,094)	(63)	62%
Total	87,682	4,846	71,361	3,687	16,321	1,159	19%
% de reserva	2%	2%	1%	1%			

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan 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.