

Segundo Trimestre 2023

FIBRA Prologis Resultados

Financieros



Park Grande 1, Ciudad de México, México

Tabla de Contenido



Centro Industrial Juárez 12, Ciudad Juárez, México

Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 30 de junio de 2023 y 2022 y por los tres y
seis meses terminados en esas fechas**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2023
2	Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2023
9	Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros
11	Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022
12	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
13	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
14	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022
15	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2023 y 2022, y por los tres y seis meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2022

Reporte de Ingresos del segundo 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 segundo trimestre de 2023

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

Los resultados del segundo trimestre fueron sólidos, lo cual es un reflejo de las condiciones actuales favorables del mercado que esperamos que continúen este año.

El volumen de arrendamiento fue de 1.4 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio 50 meses y las renovaciones representaron el 92 por ciento de esta actividad durante el segundo trimestre. La ocupación alcanzó un 98 por ciento. El cambio en la renta neta efectiva fue de 30.9 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo 9.4 por ciento debido al cambio en rentas y los aumentos anuales en las rentas.

Nuestros mercados tuvieron una desocupación estable en 1.2 por ciento, cerca de mínimos históricos. La absorción neta para el primer semestre fue de 17.5 millones de pies cuadrados, un aumento anual del 2 por ciento; este nivel de demanda es consistente con nuestro pronóstico de equilibrio entre oferta y demanda para todo el año.

Debido a la fuerte actividad de arrendamiento y la estrechez sin precedentes del mercado, aumentamos nuestro pronóstico de crecimiento de la renta del mercado para todo el año en los diez-medios. Confiamos en este pronóstico, ya que creemos que los niveles de rentas actuales son insuficientes para proporcionar rendimientos adecuados ajustados al riesgo para los desarrolladores, a la luz del rápido aumento de los precios de la tierra.

Pasando a nuestro balance, el nuestro es uno de los más sólidos del sector, lo que es una ventaja competitiva. Durante el trimestre reestructuramos nuestra línea de crédito sustentable de US\$400 millones más US\$100 millones de acordeón. Pudimos reducir el precio en 50 puntos básicos y redujimos la tasa por no usarla.

FIBRA Prologis completó exitosamente una oferta de capital de nuestros CBFIs, recaudando Ps. 6.9 mil millones, o alrededor de US\$380 millones. Los usos van a ser para financiar adquisiciones de Prologis y de terceros.

Adicionalmente, S&P Global Ratings asignó a FIBRA Prologis una calificación crediticia de largo plazo de BBB+ con perspectiva estable. Esto se compara con Prologis que tiene una calificación A y con la calificación soberana de México de BBB. Esta calificación es un reconocimiento a la solidez de nuestro balance y manejo de riesgo.



Durante el trimestre, adquirimos tres edificios de nuestro Patrocinador ubicados en Ciudad Juárez, Monterrey y Tijuana por un precio de compra total de US\$75.1 millones, incluidos los costos de cierre. Los edificios, que comprenden 651,258 pies cuadrados de espacio industrial, están rentados en su totalidad en dólares estadounidenses. Financiamos esta transacción con una parte de los recursos que recaudamos en la emisión de capital.

Pasando a otro tema, hace un año anunciamos el ambicioso objetivo de cero emisiones netas establecido por Prologis, para lograr emisiones netas cero de nuestras operaciones para 2030 y emisiones netas cero para 2040 en toda nuestra cadena de valor. Esto nos convierte en un mejor socio para nuestros clientes, que también están trabajando para reducir sus huellas de carbono. Recientemente publicamos nuestro informe de ASG, que muestra nuestro progreso en relación con estos objetivos y nuestro compromiso en el medio ambiente, responsabilidad social y gobierno corporativo. Hemos avanzado en nuestro objetivo de certificaciones verdes, este trimestre completamos 4.5 millones de pies cuadrados con la certificación BOMA Best, alcanzando el 65% de certificaciones del portafolio. Seguimos manteniendo los más altos estándares en nuestro trabajo diario y en nuestra visión a largo plazo.

En resumen, seguimos siendo optimistas con respecto a las perspectivas de este año. La demanda sigue superando a la oferta, lo que nos permite seguir ofreciendo un fuerte crecimiento de las rentas. Las tendencias del mercado son más sólidas que nunca, lideradas por el nearshoring y operaciones de logística. Seremos disciplinados con nuestro capital. Con nuestra capacidad de inversión actual, podemos ser más oportunistas que nunca. Estamos comprometidos con la creación de valor para nuestros inversionistas.

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 19 de julio 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 30 de junio de 2023, FIBRA Prologis era dueña de 228 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 44.2 millones de pies cuadrados (4.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 243 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 67.2 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 32.8 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 segundo trimestre de 2023 incluye los resultados del 1 de abril de 2023 al 30 de junio de 2023. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de junio de 2023, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2T 2023	2T 2022	Notas
Ocupación al final del periodo	98.0%	97.8%	Ocupación por encima del 97.5% en cinco de nuestros mercados.
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.4 MPC	2.1 MPC	La actividad se dio principalmente en Guadalajara, Tijuana y Reynosa.
Retención de Clientes	78.8%	88.8%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	30.9%	19.6%	Liderado por Tijuana, Juarez, Guadalajara y Reynosa.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	9.4%	5.1%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.59	US\$1.96	

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.

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	2T 2023	2T 2022	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$75.1	US\$6.4	Adquirimos tres propiedades de Prologis ubicadas en Monterrey, Tijuana y Ciudad Juárez.
ABR (miles PC)	652	130	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	5.9%	7.3%	
Ventas			
Precio de Venta	US\$27.9		Venta de activos en mercados no estratégicos.
ABR (miles PC)	714		
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	10.2%		

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México hasta la fecha es de 17.5 millones de pies cuadrados, un aumento del 2 por ciento en comparación con el año pasado.

La desocupación de mercado para producto moderno es mantuvo estable en 1.2 por ciento, ya que las terminaciones se mantuvieron en línea con la demanda. Seguimos esperando un resultado equilibrado de oferta y demanda para todo el año, manteniendo la desocupación cerca de los niveles actuales y, por lo tanto, impulsando un crecimiento continuo en las rentas.

Seguimos viendo mucho interés de los clientes en los sectores de manufactura y consumo. Cerramos arrendamientos significativos con clientes de clase mundial en todos nuestros mercados, lo que nos brinda una mayor confianza sobre las perspectivas del nearshoring y comercio electrónico en el país.

Por mercado, destacamos la disminución continua en la desocupación para la Ciudad de México de 1.7 por ciento a 1.2 por ciento, donde la escasez de tierra y los lentos procesos de permisos han llevado a una escasez de oferta. Todos nuestros mercados fronterizos y Guadalajara muestran desocupaciones inferiores al 1 por ciento. Además, más del 50 por ciento del espacio en construcción en nuestros mercados está pre-rentado, lo que limita el riesgo de sobreoferta.

Reconocemos que la demanda en los mercados desarrollados es algo más débil que en años anteriores. Aun así, vemos a México como una historia diferente, con el nearshoring como un cambio estructural que impulsa la demanda de nuestro producto en el mediano plazo. Como tal, somos optimistas de que la demanda se mantendrá sólida.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 4.6 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 72.2 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 65.1 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 34.9 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.
- gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.
- adquisiciones.

Esperamos financiar nuestras necesidades de efectivo recurriendo principalmente a las siguientes fuentes, todas ellas sujetas a las condiciones del mercado:

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 7,782 millones (US\$455 millones) al 30 de junio de 2023, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 8,559 millones (US\$500 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de junio de 2023, contábamos con Ps. 15,731 millones (US\$919 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 7.0 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 30 de junio de 2023 es 20.1 por ciento y 19.8 veces, respectivamente.



KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

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 el estado de situación financiera condensado adjunto de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria al 30 de junio de 2023, el estado condensado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado (“los estados financieros intermedios condensados”); y notas a los estados financieros intermedios condensados. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 ‘*Información Financiera Intermedia*’. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 30 de junio de 2023, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and strokes, positioned over the printed name.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 14 de julio de 2023

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo	\$	7,781,591	\$ 2,704,577
Cuentas por cobrar, netas		104,619	71,361
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		348,164	336,428
Pagos anticipados	5	100,146	3,748
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	13	2,343	14,113
Activos destinados para venta	6	-	539,218
		8,336,863	3,669,445
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	71,037,244	74,733,756
Otras propiedades de inversión		53,037	55,994
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	13	20,509	36,840
Otros activos		14,685	26,165
		71,125,475	74,852,755
Total activo		\$ 79,462,338	\$ 78,522,200
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar	\$	90,730	\$ 89,250
Anticipo de rentas		30,543	74,568
Cuentas por pagar compañías afiliadas	12	12,809	61,023
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	63,168	115,685
		197,250	340,526
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	15,711,478	17,785,094
Depósitos en garantía		364,917	404,234
		16,076,395	18,189,328
Total pasivo		16,273,645	18,529,854
Capital:			
Tenedores de CBFi	9	38,885,136	31,149,718
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		24,303,557	28,842,628
Total de capital		63,188,693	59,992,346
Total de pasivo y capital		\$ 79,462,338	\$ 78,522,200

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

		Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI		2023	2022	2023	2022
	Nota				
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,217,790	\$ 1,218,959	\$ 2,473,290	\$ 2,442,328
Recuperación de gastos por arrendamientos		114,469	129,456	260,630	277,700
Otros ingresos por arrendamiento		23,313	1,913	42,749	16,520
		1,355,572	1,350,328	2,776,669	2,736,548
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento		(95,892)	(87,359)	(189,313)	(173,066)
Servicios públicos		(10,906)	(10,849)	(20,716)	(18,868)
Honorarios de administración de propiedades	12	(36,351)	(38,900)	(75,427)	(75,525)
Impuesto predial		(29,869)	(25,262)	(59,878)	(50,994)
Gastos de operación no recuperables		(16,843)	(14,074)	(25,715)	(24,765)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7	3,530,974	1,810,636	3,653,021	5,305,716
Comisión por administración de activos	12	(130,225)	(138,253)	(262,894)	(272,881)
Cuota por incentivo		(1,028,451)	(655,488)	(1,028,451)	(655,488)
Honorarios profesionales		(23,680)	(24,705)	(42,419)	(45,589)
Costo financiero		(172,139)	(221,986)	(350,050)	(443,965)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		(19,067)	-	(19,067)	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(6,253)	(4,359)	(15,379)	(9,080)
Pérdida cambiaria de instrumentos de cobertura, neta		(23,433)	(1,042)	(58,315)	(17,272)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		35,203	(22,826)	82,377	3,640
Otros gastos generales y administrativos		57,438	7,988	88,880	6,548
		2,030,506	573,521	1,676,654	3,528,411
Utilidad neta		3,386,078	1,923,849	4,453,323	6,264,959
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(3,633,010)	675,017	(7,552,041)	(1,129,373)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		208	244	427	485
		(3,632,802)	675,261	(7,551,614)	(1,128,888)
(Pérdida) utilidad integral		\$ (246,724)	\$ 2,599,110	\$ (3,098,291)	\$ 5,136,071
Utilidad por CBFI	10	\$ 3.09	\$ 2.25	\$ 4.21	\$ 7.32

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los seis meses terminados al 30 de junio 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	-	-	-	(980,770)	(980,770)
CBFIs por emitir	655,488	-	-	-	655,488
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,129,373)	-	-	(1,129,373)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	485	-	-	485
Utilidad neta	-	-	-	6,264,959	6,264,959
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,128,888)	-	6,264,959	5,136,071
Saldos al 30 de junio de 2022	\$ 23,344,199	\$ 7,557,457	\$ (5,000)	\$ 23,662,944	\$ 54,559,600
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)
CBFIs emitidos	6,903,952	-	-	-	6,903,952
CBFIs por emitir	1,028,451	-	-	-	1,028,451
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(196,985)	-	-	-	(196,985)
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(7,552,041)	-	-	(7,552,041)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	427	-	-	427
Utilidad neta	-	-	-	4,453,323	4,453,323
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(7,551,614)	-	4,453,323	(3,098,291)
Saldos al 30 de junio de 2023	\$ 38,885,136	\$ (2,516,636)	\$ (5,000)	\$ 26,825,193	\$ 63,188,693

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 seis meses terminados el 30 de junio de	
	2023	2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 4,453,323	\$ 6,264,959
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,653,021)	(5,305,716)
Cuota por incentivo	1,028,451	655,488
Reserva para cuentas incobrables	5,107	5,385
Costo financiero	350,050	443,965
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	19,067	-
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	12,142	13,846
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	46,173	3,426
Utilidad cambiaria no realizada, neta	(89,308)	(3,451)
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(21,606)	(58,769)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(37,274)	(9,171)
Otras cuentas por cobrar	(50,706)	48,427
Pagos anticipados	(96,823)	(45,506)
Otros activos	8,440	5,097
Cuentas por pagar	(2,457)	(112,348)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(41,136)	1,410
Depósitos en garantía	7,515	37,529
Anticipos de rentas	(35,384)	(52,496)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	1,902,553	1,892,075
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,245,822)	(1,462,139)
Disposición de activos destinados para venta	478,856	-
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(39,930)	(83,819)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(272,050)	(292,000)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(1,078,946)	(1,837,958)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	(37,246)	-
Dividendos pagados	(1,440,780)	(980,770)
Préstamos obtenidos	-	2,556,408
Pago de préstamos	(31,038)	(614,586)
Intereses pagados	(337,529)	(412,521)
CBFIs emitidos, relacionados a la oferta de derechos	6,877,831	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(196,985)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	4,834,253	548,531
Incremento en efectivo, neta	5,657,860	602,648
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(580,846)	(237,935)
Efectivo al principio del periodo	2,704,577	342,501
Efectivo al final del periodo	\$ 7,781,591	\$ 707,214
Transacciones que no requirieron recursos:		
CBFIs por emitir, relacionados a la cuota por incentivo	1,028,451	655,488
Costos por pagar relacionados con la disposición de propiedades de inversión	14,303	-
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ 1,042,754	\$ 655,488

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de junio de 2023 y 2022, y por los tres y seis 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.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2023 y 2022, y por los tres y seis 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 30 de junio 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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los tres y seis meses terminados al 30 de junio 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.

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

	Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2022						
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 502,361	\$ 159,401	\$ 148,022	\$ 172,649	\$ 136,881	\$ 99,645	\$ 1,218,959
Recuperación de gastos por arrendamiento	51,478	11,556	19,746	16,436	15,043	15,197	129,456
Otros ingresos por arrendamiento	455	437	462	385	110	64	1,913
	554,294	171,394	168,230	189,470	152,034	114,906	1,350,328
Gastos:							
Operación y mantenimiento	(38,042)	(10,790)	(10,170)	(9,807)	(9,075)	(9,475)	(87,359)
Servicios públicos	(5,479)	(1,321)	(2,532)	(766)	(249)	(502)	(10,849)
Honorarios de administración de propiedades	(16,695)	(3,731)	(5,176)	(4,751)	(4,951)	(3,596)	(38,900)
Impuesto predial	(15,182)	(1,674)	(1,304)	(2,631)	(1,568)	(2,903)	(25,262)
Gastos de operación no recuperables	(4,943)	(553)	(686)	(6,173)	(569)	(1,150)	(14,074)
	\$ 473,953	\$ 153,325	\$ 148,362	\$ 165,342	\$ 135,622	\$ 97,280	\$ 1,173,884

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

	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022						
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,012,834	\$ 308,850	\$ 299,169	\$ 347,117	\$ 275,001	\$ 199,357	\$ 2,442,328
Recuperación de gastos por arrendamiento	112,511	29,292	38,459	35,235	32,075	30,128	277,700
Otros ingresos por arrendamiento	5,844	1,311	1,232	1,622	483	6,028	16,520
	1,131,189	339,453	338,860	383,974	307,559	235,513	2,736,548
Gastos:							
Operación y mantenimiento	(74,607)	(21,636)	(19,798)	(19,915)	(18,336)	(18,774)	(173,066)
Servicios públicos	(9,762)	(2,025)	(4,074)	(1,868)	(460)	(679)	(18,868)
Honorarios de administración de propiedades	(32,385)	(7,266)	(10,107)	(9,181)	(9,624)	(6,962)	(75,525)
Impuesto predial	(30,042)	(3,337)	(2,608)	(6,065)	(3,137)	(5,805)	(50,994)
Gastos de operación no recuperables	(10,454)	(866)	(869)	(6,334)	(3,539)	(2,703)	(24,765)
	\$ 973,939	\$ 304,323	\$ 301,404	\$ 340,611	\$ 272,463	\$ 200,590	\$ 2,393,330

Al 30 de junio de 2023								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 6,054,151	\$ 1,508,272	\$ 1,840,671	\$ 2,405,576	\$ 1,126,494	\$ 1,115,217	\$ -	\$ 14,050,381
Edificios	24,216,602	6,033,086	7,362,682	9,622,303	4,505,978	4,460,869	-	56,201,520
	30,270,753	7,541,358	9,203,353	12,027,879	5,632,472	5,576,086	-	70,251,901
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	293,861	150,844	93,813	138,210	73,191	35,424	-	785,343
Total de propiedades de inversión	\$ 30,564,614	\$ 7,692,202	\$ 9,297,166	\$ 12,166,089	\$ 5,705,663	\$ 5,611,510	\$ -	\$ 71,037,244
Otras propiedades de inversión	\$ 53,037	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 53,037
Total de deuda a largo plazo	\$ 411,173	\$ 993,194	\$ 1,036,210	\$ 543,045	\$ -	\$ -	\$ 12,791,024	\$ 15,774,646

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 30 de junio 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 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Predial	\$ 60,639	\$ -
Otros pagos anticipados	39,507	2,960
Seguros	-	788
Pagos anticipados a corto plazo	\$ 100,146	\$ 3,748

6. Activos destinados para venta

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 (\$539.2 millones de pesos mexicanos), están clasificadas como destinadas para venta. Las propiedades fueron vendidas en el segundo trimestre de 2023. Ver nota 7.

7. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión y destinadas para venta por los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2023	2022
Saldo inicial	\$ 74,733,756	\$ 71,267,372
Efecto por conversión de moneda funcional ^(*)	(8,477,521)	(1,371,445)
Adquisición de propiedades de inversión	1,245,822	1,446,239
Costos de adquisición	39,930	83,819
Disposición de propiedades de inversión destinadas para venta	(478,856)	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	272,050	292,000
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	49,042	42,128
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	3,653,021	5,305,716
Saldo final de las propiedades de inversión y destinadas para venta	\$ 71,037,244	\$ 77,065,829

* El tipo de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano al 30 de junio de 2023 y 2022, es de 17.1187 y 20.1443, 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 30 de junio de 2023	Al 30 de junio de 2022
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.36%	Del 7.25% al 11.75% Promedio ponderado 8.21%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 9.75% Promedio ponderado 7.73%	Del 6.00% al 10.25% Promedio ponderado 6.86%

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)

Las principales transacciones realizadas por FIBRAPL en sus propiedades de inversión durante los primeros seis meses de 2023 son las siguientes:

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de cierre pagados		
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	
Adquisiciones:						
El Florido Building #2	16-junio-2023	Tijuana	304,503	\$ 680.0	\$	39.7
Apodaca Building #8	16-junio-2023	Monterrey	104,634	193.8		11.3
Juarez Building #5	16-junio-2023	Juárez	242,121	412.0		24.1
Total adquisiciones			651,258	\$ 1,285.8	\$	75.1

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Precio de venta de activos		
				Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	
Disposiciones:						
Laredo Industrial Center #1	28-junio-2023	Reynosa	84,987	\$ 81.4	\$	4.8
Matamoros Ind. Ctr. #1	22-junio-2023	Reynosa	298,840	292.5		17.0
Dynatech Ind. Ctr. #3	22-junio-2023	Juárez	106,915	39.6		2.3
Dynatech Ind. Ctr. #2	22-junio-2023	Juárez	175,019	47.1		2.7
Dynatech Ind. Ctr. #1	22-junio-2023	Juárez	48,078	18.2		1.1
Total disposiciones			713,839	\$ 478.8	\$	27.9

8. Deuda a largo plazo

Al 30 de junio 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	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 30 de junio de 2023		Al 31 de diciembre de 2022	
				Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 53,120	\$ 909,345	\$ 53,500	\$ 1,035,840
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	53,120	909,345	53,500	1,035,840
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	USD	7 de diciembre de 2026	5.18%(**)	67,679	1,158,576	68,622	1,328,625
Green bond (No garantizado) #2	USD	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,198,309	70,000	1,355,305
Green bond (No garantizado) #1	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	6,419,513	375,000	7,260,563
Private Placement (No garantizado)	USD	1 de julio de 2039	3.48%(**)	300,000	5,135,610	300,000	5,808,450
Total				918,919	15,730,698	920,622	17,824,623
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo				6,514	111,511	6,564	127,089
Prima neta				3,109	53,222	3,552	68,772
Costos de emisión de deuda				(7,057)	(120,785)	(6,183)	(119,705)
Total de deuda				921,485	15,774,646	924,555	17,900,779
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				3,690	63,168	5,975	115,685
Deuda a largo plazo				\$ 917,795	\$ 15,711,478	\$ 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

Las principales transacciones realizadas por FIBRAPL en su deuda durante los primeros seis meses de 2023 son las siguientes:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Garantizado)	1-junio-2023	Dólares estadounidenses	4.67%	\$ 3.4	\$ 0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-junio-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	2.8	0.2
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Garantizado)	2-mayo-2023	Dólares estadounidenses	4.67%	3.4	0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	2-mayo-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	2.9	0.2
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Garantizado)	3-abril-2023	Dólares estadounidenses	4.67%	3.4	0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	3-abril-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	2.8	0.2
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				\$ 31.0	\$ 2.0

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

El 27 de abril de 2023, FIBRAPL modificó y reformuló su línea de crédito revolvente no garantizada sujeta a sostenibilidad de \$400 millones con un sindicato de nueve bancos (Banco Nacional de México, S.A., Grupo Financiero Banamex, División Fiduciaria). Adicionalmente cuenta con un acordeón que brinda a FIBRAPL la opción de aumentar la línea de crédito hasta US\$500 millones sujeto a la aprobación del prestamista. La nueva línea de crédito tiene un vencimiento inicial del 27 de abril de 2026 con dos prórrogas de un año a opción del prestatario, sujeto al pago de una tarifa de prórroga. Al 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, FIBRAPL no tiene saldo pendiente. La Línea de Banco Nacional de México 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 en general. La línea de crédito devenga intereses sobre los préstamos pendientes a LIBOR más 133 puntos base denominados en dólares estadounidenses.

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$18.2 millones de dólares estadounidenses (\$337.5 millones de pesos mexicanos) y \$20.8 millones de dólares estadounidenses (\$412.5 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$2.0 millones de dólares estadounidenses (\$31.0 millones de pesos mexicanos) y \$30.7 millones de dólares estadounidenses (\$614.6 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

Al 30 de junio de 2023, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

9. Capital

El 5 de junio de 2023, FIBRAPL registró 16,404,726 CBFIs a ser emitidos con base en la cuota de incentivo anual de \$1,028.5 millones de pesos mexicanos, aprobada en asamblea ordinaria de tenedores del 3 de julio de 2023.

El 4 de mayo de 2023, FIBRAPL emitió 105,000,000 CBFIs adicionales a \$59.00 pesos mexicanos por certificado a través de un precio de oferta. La oferta consiste en (a) una oferta pública en México de CBFIs (la "Oferta Mexicana") y (b) una oferta internacional simultánea de CBFIs a compradores institucionales calificados según se define en la Regla 144A de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933, y sus modificaciones (la "Ley de Valores"), en operaciones exentas de registro en virtud de la misma (la "Oferta Internacional" y, junto con la Oferta Mexicana, la "Oferta Global")

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

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

Al 30 de junio de 2023, el total de CBFIs en circulación es de 1,138,919,227.

FIBRAPL distribuyó dividendos de la siguiente manera:

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		

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 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 3.09	\$ 2.25	\$ 4.21	\$ 7.32
Utilidad neta del periodo	3,386,078	1,923,849	4,453,323	6,264,959
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	1,094,091	856,419	1,058,331	856,419

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.

	Al 30 de junio 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
en miles de pesos mexicanos								
Activos financieros medidos a valor razonable								
Propiedades de inversión	\$ 71,037,244	\$ -	\$ -	\$ 71,037,244	\$ -	\$ -	\$ 71,037,244	\$ 71,037,244
Otras propiedades de inversión	53,037	-	-	53,037	-	-	53,037	53,037
Opciones de tipo de cambio	22,852	-	-	22,852	-	22,852	-	22,852
	\$ 71,113,133	\$ -	\$ -	\$ 71,113,133	\$ -	\$ 22,852	\$ 71,090,281	\$ 71,113,133
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 7,781,591	\$ -	\$ 7,781,591	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	104,619	-	104,619	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	8,368	-	8,368	-	-	-	-
	\$ -	\$ 7,894,578	\$ -	\$ 7,894,578	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 105,033	\$ 105,033	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	12,809	12,809	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	15,774,646	15,774,646	-	13,367,244	-	13,367,244
	\$ -	\$ -	\$ 15,892,488	\$ 15,892,488	\$ -	\$ 13,367,244	\$ -	\$ 13,367,244

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 30 de junio 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 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Comisión por administración de activos	\$ 409	\$ 48,059
Comisión por administración de propiedades	12,400	12,964
Total de cuentas por pagar	\$ 12,809	\$ 61,023

b. Transacciones con compañías afiliadas

FIBRAPL está obligada a pagar una tarifa de incentivo equivalente al 10.0% de los rendimientos totales acumulativos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual de 9.0%, que se mide anualmente. Como parte de la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 3 de julio de 2023, se aprobó que el Administrador reciba la Tarifa de Incentivo mediante la emisión de 16,404,726 CBFis. Los CBFis emitidos al Administrador están sujetos a un período de bloqueo de seis meses según lo establecido en el Contrato de Administración. La medición de rendimiento relacionada con la tarifa de incentivo se basa en un período acumulativo. Al 30 de junio de 2023, FIBRAPL registró un gasto por honorarios de incentivos por \$1,028.5 millones de pesos mexicanos (\$58.7 millones de dólares estadounidenses) por el período del 6 de junio de 2022 al 5 de junio de 2023.

Las operaciones con partes relacionadas por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2023 y 2022 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2023	2022	2023	2022
Comisión por administración de activos	\$ (130,225)	\$ (138,253)	\$ (262,894)	\$ (272,881)
Comisiones por administración de propiedades	\$ (36,351)	\$ (38,900)	\$ (75,427)	\$ (75,525)
Comisiones por arrendamiento	\$ (7,106)	\$ (9,047)	\$ (23,154)	\$ (15,588)
Comisiones por desarrollo	\$ (4,218)	\$ (2,690)	\$ (13,238)	\$ (6,267)
Cuota por mantenimiento	\$ (2,059)	\$ (1,396)	\$ (4,050)	\$ (7,148)
Cuota por incentivos	\$ (1,028,451)	\$ (655,488)	\$ (1,028,451)	\$ (655,488)

13. Actividades de cobertura

Opciones de tipo de cambio

en miles						Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses			
	Fecha de Inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 30 de junio 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	-	2,446	-	-	126			
9 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	4,050	-	-	209			
9 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	197	5,457	12	-	282			
25 de agosto de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	74	-	-	4			
25 de agosto de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	306	-	-	16			
25 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	507	-	-	26			
25 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	25	683	1	-	35			
10 de noviembre de 2022	28 de marzo de 2024	31 de marzo de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	737	7,523	43	-	389			
10 de noviembre de 2022	28 de junio de 2024	30 de junio de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	1,384	8,691	81	-	449			
10 de noviembre de 2022	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	2,084	9,791	122	-	506			
10 de noviembre de 2022	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	2,766	10,835	162	-	560			
1 de febrero de 2023	31 de marzo de 2025	2 de abril de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	3,039	-	178	-	-			
1 de febrero de 2023	30 de junio de 2025	2 de julio de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	3,601	-	210	-	-			
1 de febrero de 2023	30 de septiembre de 2025	2 de octubre de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	4,216	-	246	-	-			
1 de febrero de 2023	31 de marzo de 2025	2 de enero de 2026	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	4,803	-	280	-	-			
Total opciones de tipo de cambio						\$	22,852	\$	50,953	\$	1,335	\$	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 30 de junio de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable de las opciones de tasa de cambio era de \$22.9 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 30 de junio de 2023.



15. Eventos subsecuentes

El 14 de julio de 2023, FIBRAPL pagó \$5.2 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$87.8 millones de pesos mexicanos) de la Colocación Privada.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 14 de julio de 2023, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Park Grande 1, Ciudad de México, México

SEGUNDO 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.



Prologis Encino Logistics Center, Ciudad de México, México

Tabla de Contenido

2T 2023 Información Suplementaria

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

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

Uso de Capital

- 16 Adquisiciones
- 17 Disposiciones

Capitalización

- 18 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 22 Notas y Definiciones ^(A)



A. Los términos usados en el documento están definidos en la sección de Notas y Definiciones



Centro Industrial Juárez 12, Ciudad Juárez, México

Copyright © 2023 FIBRA Prologis

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio de 2023, FIBRA Prologis era dueño de 228 ^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 44.2 millones de pies cuadrados (4.1 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

98.0%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

ABR	% Renta Neta Efectiva
44.2 MPC	100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
15.0 MPC	32.8%	99.3%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

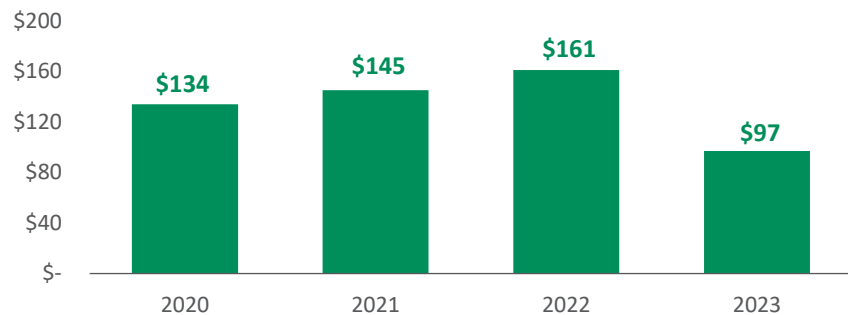
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
29.2 MPC	67.2%	97.3%



Perfil Corporativo

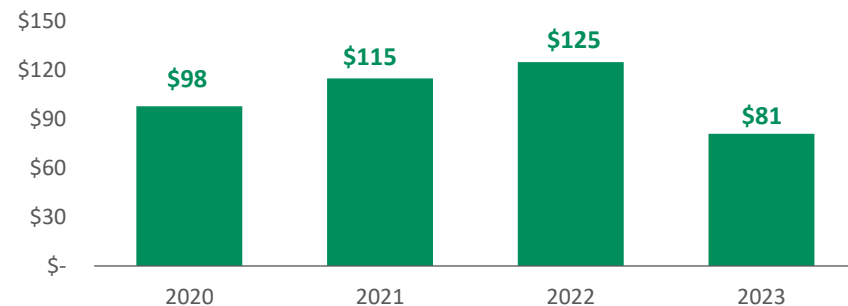
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



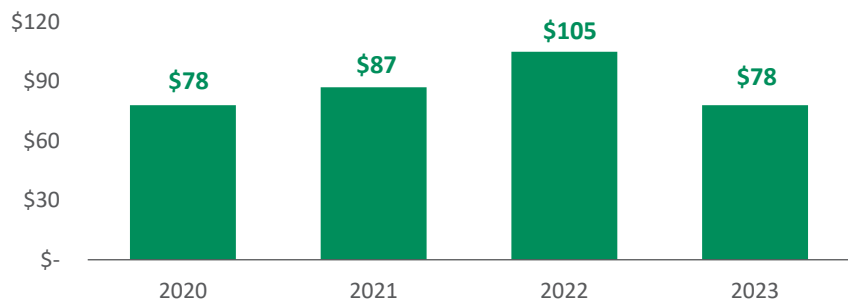
AFFO

(en millones de US\$)



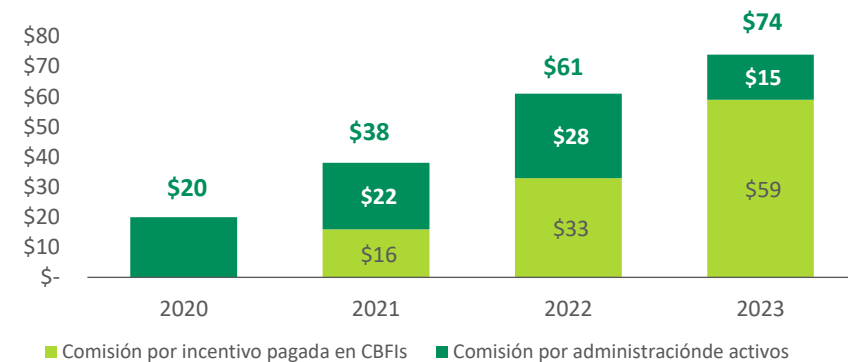
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFI

	Por los tres meses terminados al									
	30 de junio de 2023		31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,355,572	75,256	1,421,097	75,246	1,409,563	71,271	1,396,908	69,157	1,350,328	67,255
Utilidad bruta	1,165,711	64,632	1,239,909	65,520	1,209,516	61,113	1,220,586	60,452	1,173,884	58,471
Utilidad neta	3,386,078	184,582	1,067,245	56,047	812,486	40,886	470,286	23,360	1,923,849	95,069
AMEFIBRA FFO ^(B)	883,206	48,799	927,490	48,623	827,374	41,666	824,804	40,875	790,816	39,303
FFO, modificado por FIBRA Prologis ^(B)	880,517	48,648	924,168	48,444	823,843	41,486	819,404	40,609	787,708	39,148
AFFO ^(B)	754,481	41,505	762,559	39,812	642,774	32,283	625,953	31,063	591,219	29,341
EBITDA ajustada	1,072,683	59,408	1,111,205	58,530	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568	1,014,053	50,442
Utilidad neta por CBFI	3.0949	0.1687	1.0444	0.0548	0.8163	0.0411	0.5491	0.0273	2.2464	0.1110
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFI	0.8073	0.0446	0.9076	0.0476	0.8312	0.0419	0.9631	0.0477	0.9234	0.0459
FFO, como lo define FIBRA ^(B) Prologis por CBFI	0.8048	0.0445	0.9044	0.0474	0.8277	0.0417	0.9568	0.0474	0.9198	0.0457

Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	30 de junio de 2023		31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Comisión por administración de activos	(130,225)	(7,329)	(132,669)	(7,195)	(142,705)	(7,267)	(145,988)	(7,242)	(138,253)	(6,966)
Comisiones por administración de propiedades	(36,351)	(2,097)	(39,076)	(2,137)	(38,856)	(1,992)	(40,503)	(2,008)	(38,900)	(1,945)
Comisiones por arrendamiento	(7,106)	(398)	(16,048)	(863)	(10,049)	(515)	(6,141)	(302)	(9,047)	(451)
Comisiones por desarrollo	(4,218)	(237)	(9,020)	(497)	(2,250)	(115)	(2,386)	(119)	(2,690)	(134)
Cuota por incentivos	(1,028,451)	(58,747)	-	-	-	-	-	-	(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>	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)	1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación
	Comisiones por Construcción Comisiones por Desarrollo	4% x mejoras a la propiedad, del cliente y los costos de construcción	Al termino del proyecto
	Administración de Activos	0.75% anual x valor del activo valuado	Trimestral
Comisiones Administrativas	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%
		Cuota máxima	Sí
		Comisión	10%
		Moneda	100% en CBFI's ^(C)
		Tasa de bloqueo	6 meses

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

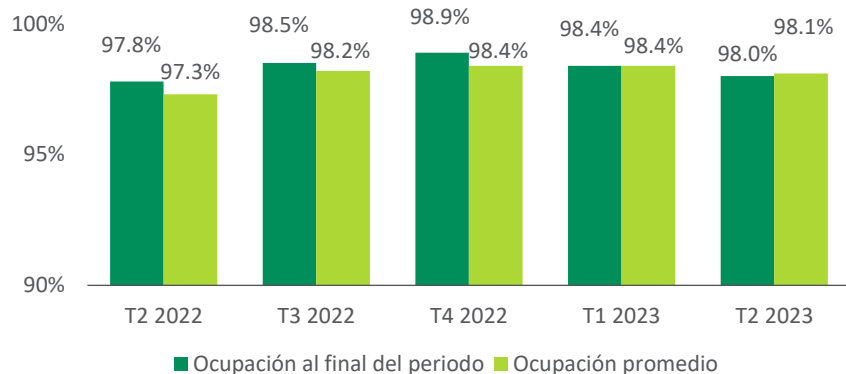
B. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.

C. Aprobado por los tenedores.

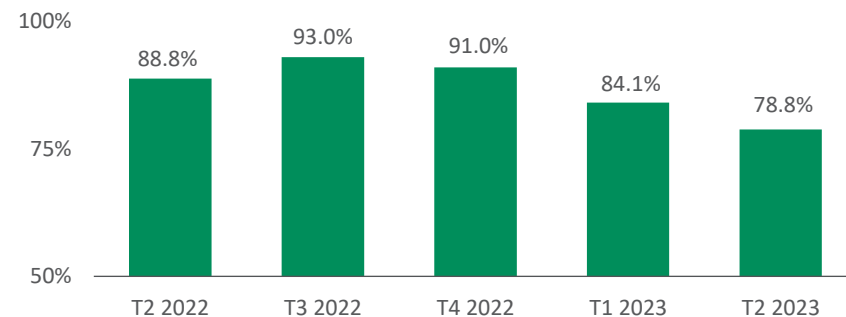
D. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

Desempeño Operativo

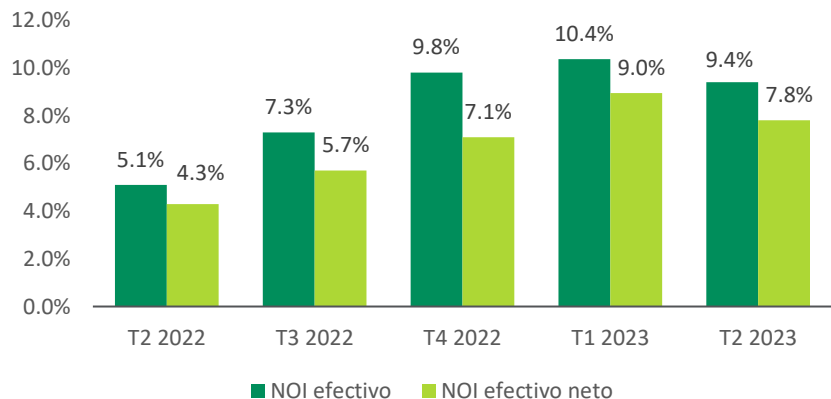
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



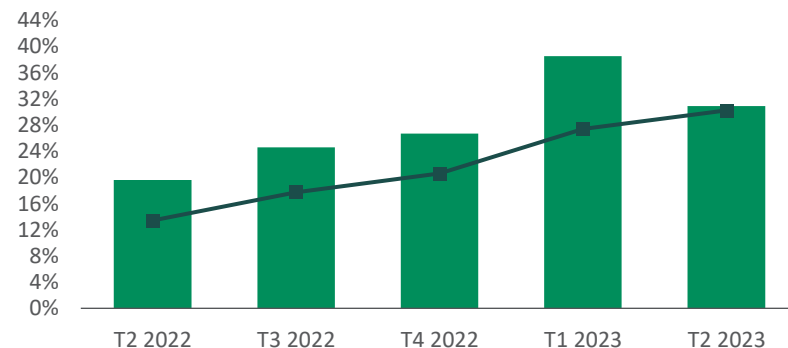
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Total Trimestral	19.6%	24.6%	26.7%	38.5%	30.9%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	13.4%	17.7%	20.6%	27.4%	30.2%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

FX = Ps. \$19.5 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		8.2%		11.2%
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

2T 2023 Información Suplementaria

en miles	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
Activo	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo	7,781,591	454,568	2,704,577	139,689
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	104,619	6,111	71,361	3,687
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	348,164	20,338	336,428	17,376
Pagos anticipados	100,146	5,849	3,748	193
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	2,343	137	14,113	728
Activos destinados para venta	-	-	539,218	27,850
	8,336,863	487,003	3,669,445	189,523
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	71,037,244	4,149,686	74,733,756	3,859,915
Otras propiedades de inversión	53,037	3,098	55,994	2,892
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	20,509	1,198	36,840	1,904
Otros activos	14,685	858	26,165	1,351
	71,125,475	4,154,840	74,852,755	3,866,062
Total activo	79,462,338	4,641,843	78,522,200	4,055,585
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	90,730	5,301	89,250	4,609
Rentas anticipadas	30,543	1,784	74,568	3,851
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	12,809	748	61,023	3,151
Porción circulante de la deuda a largo plazo	63,168	3,690	115,685	5,975
	197,250	11,523	340,526	17,586
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	15,711,478	917,795	17,785,094	918,580
Depósitos en garantía	364,917	21,317	404,234	20,878
	16,076,395	939,112	18,189,328	939,458
Total pasivo	16,273,645	950,635	18,529,854	957,044
Capital:				
Capital contribuido	38,885,136	2,272,028	31,149,718	1,839,264
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	24,303,557	1,419,180	28,842,628	1,259,277
Total de capital contable	63,188,693	3,691,208	59,992,346	3,098,541
Total de pasivo y capital contable	79,462,338	4,641,843	78,522,200	4,055,585
en miles de US\$	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	4,152,784	3,017,757	3,890,657	2,938,909

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

2T 2023 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFi	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2023		2022		2023		2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	1,217,790	67,696	1,218,959	60,746	2,473,290	134,198	2,442,328	120,099
Recuperación de gastos por arrendamiento	114,469	6,379	129,456	6,450	260,630	14,145	277,700	13,647
Otros ingresos por arrendamiento	23,313	1,181	1,913	59	42,749	2,159	16,520	800
	1,355,572	75,256	1,350,328	67,255	2,776,669	150,502	2,736,548	134,546
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(95,892)	(5,379)	(87,359)	(4,363)	(189,313)	(10,374)	(173,066)	(8,537)
Servicios públicos	(10,906)	(613)	(10,849)	(542)	(20,716)	(1,136)	(18,868)	(932)
Comisiones por administración de propiedades	(36,351)	(2,097)	(38,900)	(1,945)	(75,427)	(4,234)	(75,525)	(3,740)
Impuesto predial	(29,869)	(1,581)	(25,262)	(1,237)	(59,878)	(3,169)	(50,994)	(2,497)
Gastos de operación no recuperables	(16,843)	(954)	(14,074)	(697)	(25,715)	(1,437)	(24,765)	(1,221)
	(189,861)	(10,624)	(176,444)	(8,784)	(371,049)	(20,350)	(343,218)	(16,927)
Utilidad bruta	1,165,711	64,632	1,173,884	58,471	2,405,620	130,152	2,393,330	117,619
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	3,530,974	194,371	1,810,636	90,327	3,653,021	200,901	5,305,716	260,678
Comisión por administración de activos	(130,225)	(7,329)	(138,253)	(6,966)	(262,894)	(14,524)	(272,881)	(13,487)
Comisión por incentivo	(1,028,451)	(58,747)	(655,488)	(33,487)	(1,028,451)	(58,747)	(655,488)	(33,487)
Honorarios profesionales	(23,680)	(1,319)	(24,705)	(1,234)	(42,419)	(2,363)	(45,589)	(2,262)
Gastos por interés	(169,450)	(9,555)	(218,878)	(10,921)	(344,039)	(18,962)	(437,984)	(21,600)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,929	222	4,430	222	8,045	444	9,761	481
Amortización del costo financiero diferido	(6,618)	(373)	(7,538)	(377)	(14,056)	(774)	(15,742)	(780)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	(19,067)	(1,055)	-	-	(19,067)	(1,055)	-	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(6,253)	(363)	(4,359)	(218)	(15,379)	(863)	(9,080)	(454)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(16,465)	(962)	2,746	137	(46,173)	(2,604)	(3,426)	(174)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,968)	(407)	(3,788)	(188)	(12,142)	(693)	(13,846)	(676)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	38,570	2,327	(21,753)	(1,056)	89,308	5,042	3,451	172
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(3,367)	(200)	(1,073)	(52)	(6,931)	(391)	189	9
Otros gastos generales y administrativos	57,438	3,340	7,988	411	88,880	5,066	6,548	340
	2,220,367	119,950	749,965	36,598	2,047,703	110,477	3,871,629	188,760
Utilidad neta	3,386,078	184,582	1,923,849	95,069	4,453,323	240,629	6,264,959	306,379
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	(3,633,010)	4,658	675,017	2,960	(7,552,041)	3,053	(1,129,373)	7,590
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	208	12	244	12	427	24	485	24
	(3,632,802)	4,670	675,261	2,972	(7,551,614)	3,077	(1,128,888)	7,614
(Pérdida) utilidad integral del periodo	(246,724)	189,252	2,599,110	98,041	(3,098,291)	243,706	5,136,071	313,993
Utilidad por CBFi (A)	3.0949	0.1687	2.2464	0.1110	4.2079	0.2274	7.3153	0.3577

Información Financiera

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

2T 2023 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2023		2022		2023		2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Ingresos	1,355,572	75,256	1,350,328	67,255	2,776,669	150,502	2,736,548	134,546
Gastos de operación	(189,861)	(10,624)	(176,444)	(8,784)	(371,049)	(20,350)	(343,218)	(16,927)
Utilidad bruta	1,165,711	64,632	1,173,884	58,471	2,405,620	130,152	2,393,330	117,619
Otros ingresos netos	2,220,367	119,950	749,965	36,598	2,047,703	110,477	3,871,629	188,760
Utilidad neta	3,386,078	184,582	1,923,849	95,069	4,453,323	240,629	6,264,959	306,379
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,530,974)	(194,371)	(1,810,636)	(90,327)	(3,653,021)	(200,901)	(5,305,716)	(260,678)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	16,465	962	(2,746)	(137)	46,173	2,604	3,426	174
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(38,570)	(2,327)	21,753	1,056	(89,308)	(5,042)	(3,451)	(172)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	19,067	1,055	-	-	19,067	1,055	-	-
Amortización de costos financieros diferidos	6,618	373	7,538	377	14,056	774	15,742	780
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,929)	(222)	(4,430)	(222)	(8,045)	(444)	(9,761)	(481)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	1,028,451	58,747	655,488	33,487	1,028,451	58,747	655,488	33,487
AMEFIBRA FFO	883,206	48,799	790,816	39,303	1,810,696	97,422	1,620,687	79,489
Amortización de costos financieros diferidos	(6,618)	(373)	(7,538)	(377)	(14,056)	(774)	(15,742)	(780)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,929	222	4,430	222	8,045	444	9,761	481
FFO, modificado por FIBRA Prologis	880,517	48,648	787,708	39,148	1,804,685	97,092	1,614,706	79,190
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(5,805)	(362)	(25,405)	(1,279)	(21,606)	(1,221)	(58,769)	(2,909)
Mejoras a las propiedades	(75,417)	(4,271)	(76,062)	(3,783)	(165,264)	(9,071)	(122,113)	(6,053)
Mejoras de los inquilinos	(21,011)	(1,186)	(62,667)	(3,137)	(46,830)	(2,563)	(95,456)	(4,735)
Comisiones por arrendamiento	(26,492)	(1,475)	(35,463)	(1,763)	(59,956)	(3,250)	(74,431)	(3,668)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,929)	(222)	(4,430)	(222)	(8,045)	(444)	(9,761)	(481)
Amortización de costos financieros diferidos	6,618	373	7,538	377	14,056	774	15,742	780
AFFO	754,481	41,505	591,219	29,341	1,517,040	81,317	1,269,918	62,124

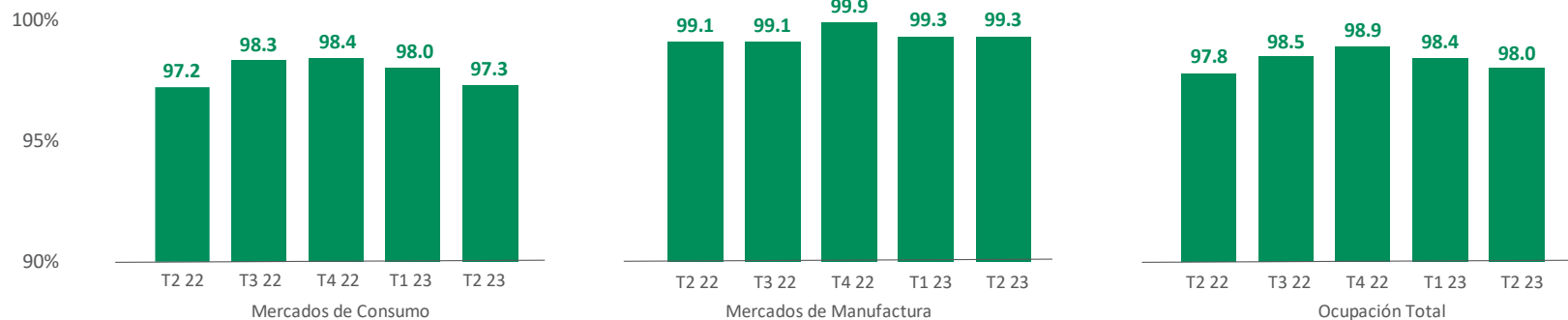
en miles	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2023		2022		2023		2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad neta	3,386,078	184,582	1,923,849	95,069	4,453,323	240,629	6,264,959	306,379
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,530,974)	(194,371)	(1,810,636)	(90,327)	(3,653,021)	(200,901)	(5,305,716)	(260,678)
Gastos por interés	169,450	9,555	218,878	10,921	344,039	18,962	437,984	21,600
Amortización de costos financieros diferidos	6,618	373	7,538	377	14,056	774	15,742	780
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,929)	(222)	(4,430)	(222)	(8,045)	(444)	(9,761)	(481)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	19,067	1,055	-	-	19,067	1,055	-	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	6,253	363	4,359	218	15,379	863	9,080	454
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	16,465	962	(2,746)	(137)	46,173	2,604	3,426	174
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(38,570)	(2,327)	21,753	1,056	(89,308)	(5,042)	(3,451)	(172)
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	13,774	691	-	-	13,774	691	(1,123)	(54)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	1,028,451	58,747	655,488	33,487	1,028,451	58,747	655,488	33,487
EBITDA ajustada	1,072,683	59,408	1,014,053	50,442	2,183,888	117,938	2,066,628	101,489

Resumen Operativo

Indicadores Operativos

2T 2023 Información Suplementaria

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	1,454	1,040	1,677	1,116	1,254
Nuevos contratos	606	439	339	236	112
Total de pies cuadrados de contratos empezados	2,060	1,479	2,016	1,352	1,366
Duración promedio de contratos empezados (meses)	61	67	49	68	50
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,455	6,623	7,242	6,907	6,213
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	20.3%	18.7%	20.0%	19.9%	14.3%
Cambio en renta - efectivo	3.9%	12.1%	4.4%	14.2%	15.7%
Cambio en renta neta efectiva	19.6%	24.6%	26.7%	38.5%	30.9%

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	8	518	5,903	8.8%	25.7%
Juárez	1	26	3,791	0.7%	36.6%
Ciudad de México	1	93	16,976	0.5%	24.7%
Monterrey	1	34	6,217	0.5%	16.0%
Reynosa	3	302	4,588	6.6%	25.3%
Tijuana	4	392	6,590	5.9%	46.2%
Total	18	1,365	44,066	3.1%	30.9%

Indicadores Operativos

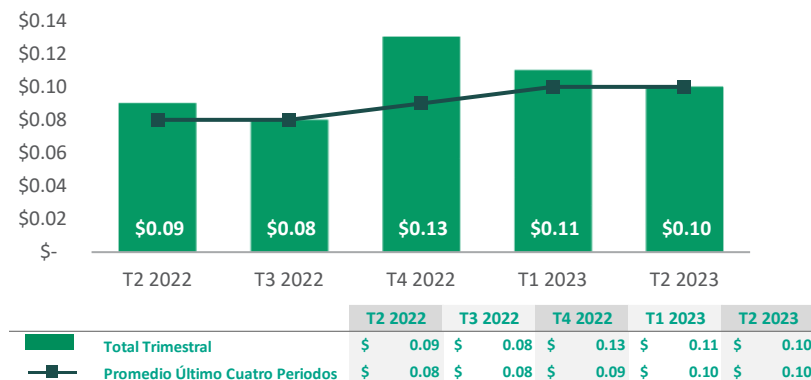
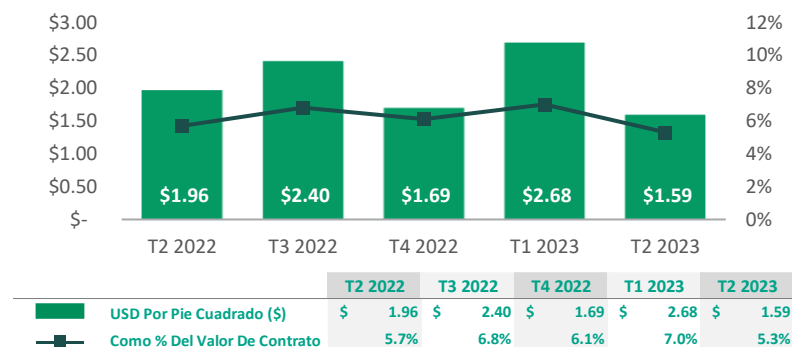
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS ^(A) EN MILES

	T2 2022		T3 2022		T4 2022		T1 2023		T2 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	76,062	3,783	67,644	3,350	111,747	5,680	89,847	4,800	75,417	4,271
Mejoras de los inquilinos	62,667	3,137	75,266	3,727	55,886	2,809	25,819	1,377	21,011	1,186
Comisiones por arrendamiento	35,463	1,763	36,183	1,781	15,186	787	33,464	1,775	26,492	1,475
Total de costos de rotación	98,130	4,900	111,449	5,508	71,072	3,596	59,283	3,152	47,503	2,661
Total de gastos de capital	174,192	8,683	179,093	8,858	182,819	9,276	149,130	7,952	122,920	6,932
Últimos cuatro periodos - % de NOI		12.6%		13.3%		13.6%		14.2%		13.1%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T2 2022	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023
Pies cuadrados del portafolio	38,817	38,817	38,103	40,431	41,282
Ocupación promedio	97.8%	98.5%	98.9%	98.4%	98.0%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	5.1%	7.3%	9.8%	10.4%	9.4%
NOI - neto efectivo	4.3%	5.7%	7.1%	9.0%	7.8%
Cambio en ocupación promedio	1.4%	1.5%	1.0%	0.8%	0.2%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)

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

Resumen Operativo

2T 2023 Información Suplementaria

Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados				NOI del Segundo Trimestre		Renta Neta Efectiva					Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %			Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total	
								Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.
Mercados de Consumo																
Ciudad de México	68	17,070	38.5	97.5	97.5	494,759	27,431	1,854,742	108,346	41.2	111	6.51	30,113,540	1,759,101	42.4	
Guadalajara	26	5,906	13.4	94.3	94.3	141,512	7,846	563,685	32,928	12.6	101	5.91	7,692,202	449,345	10.8	
Monterrey	27	6,217	14.1	99.5	99.5	160,787	8,915	601,928	35,162	13.4	97	5.68	9,297,166	543,100	13.1	
Total mercados de consumo	121	29,193	66.0	97.3	97.3	797,058	44,192	3,020,355	176,436	67.2	106	6.21	47,102,908	2,751,546	66.3	
Mercados de Manufactura																
Reynosa	29	4,588	10.4	99.8	99.8	113,395	6,287	418,997	24,476	9.3	98	5.70	5,705,663	333,300	8.0	
Tijuana	48	6,590	14.9	100.0	100.0	173,627	9,627	703,322	41,085	15.7	109	6.37	12,166,089	710,690	17.1	
Ciudad Juárez	29	3,791	8.6	97.5	97.5	75,481	4,185	348,554	20,361	7.8	96	5.59	5,611,510	327,800	7.9	
Total mercados de manufactura	106	14,969	33.9	99.3	99.3	362,503	20,099	1,470,873	85,922	32.8	102	5.97	23,483,262	1,371,790	33.0	
Total portafolio operativo	227	44,162	99.9	98.0	98.0	1,159,561	64,291	4,491,228	262,358	100	105	6.13	70,586,170	4,123,336	99.3	
VAA Ciudad de México	1	42	0.1	-	-								38,517	2,250	0.1	
Total propiedades operativas	228	44,204	100.0	97.9	97.9	1,159,561	64,291	4,491,228	262,358	100	105	6.13	70,624,687	4,125,586	99.4	
Patio intermodal ^(A)						6,150	341						313,272	18,300	0.4	
Otras propiedades de inversión ^(B)													53,034	3,098	0.1	
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo ^(C)													99,288	5,800	0.1	
Total de propiedades de inversión ^(D)		44,204	100.0			1,165,711	64,632						71,090,281	4,152,784	100.0	

Métricas de valuación de terceros:

Estadísticas FIBRA Prologis	Por los tres meses terminados al 30 de junio de 2023	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 9.25%	7.23%
Tasas de Descuento (%)	8.25% - 11.25%	9.36%
Tasas de Reversión (%)	6.75% - 9.75%	7.73%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	\$5.00 - \$12.00	\$7.17

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

A. 100% ocupado al 30 de junio de 2023.

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

C. 100% vacante al 30 de junio 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 30 de junio de 2023.

Resumen Operativo

Información de Clientes

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)		
	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	3.7%	1,558
2 MELI PARTICIPACIONES SL	3.0%	1,075
3 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'E	2.7%	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 Kühne Holding AG	1.5%	653
10 Clientes Principales	24.0%	9,697

pies cuadrados y moneda en miles

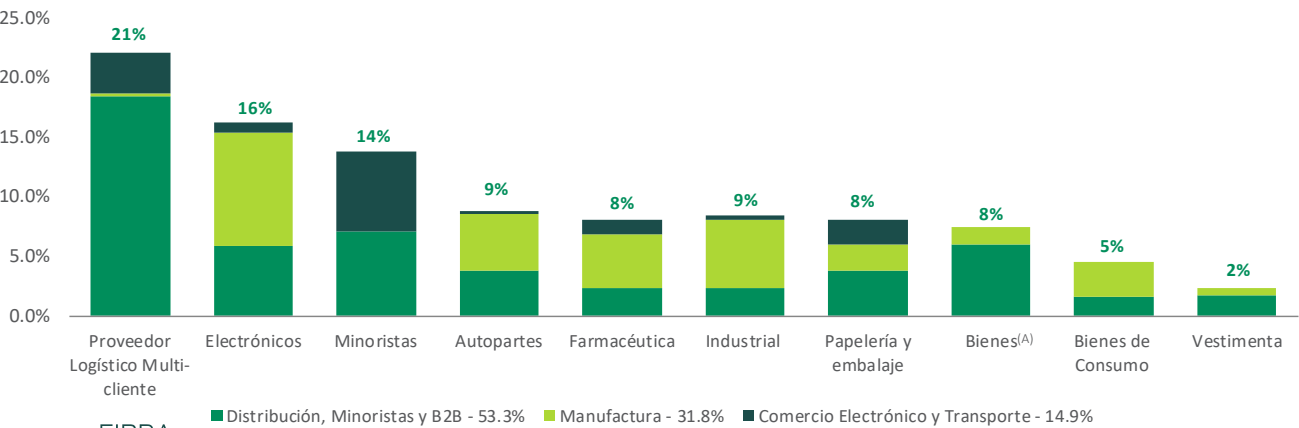
Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo							
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	% por Moneda
2023	2,844	282,887	16,525	6%	99.46	5.81	31%
2024	3,792	364,337	21,283	8%	96.09	5.61	35%
2025	10,142	1,026,540	59,966	23%	101.22	5.91	42%
2026	6,181	632,895	36,971	14%	102.39	5.98	33%
2027	3,001	323,030	18,870	7%	107.64	6.29	17%
En adelante	16,821	1,861,539	108,743	42%	110.66	6.46	35%
	42,781	4,491,228	262,358	100%	105.0	6.13	65%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	91,576	34.9	14,536	34.0
Contratos denominados en US\$	170,782	65.1	28,245	66.0
Total	262,358	100	42,781	100

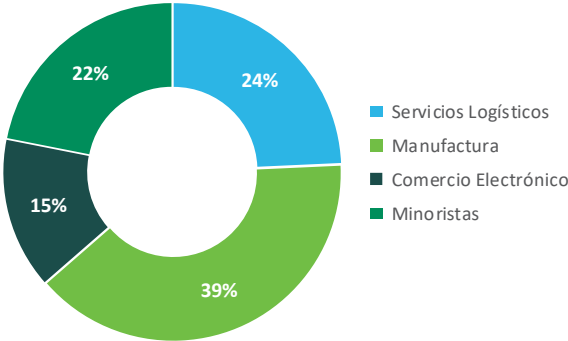
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

2T 2023 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T2 2023			Año Completo 2023		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	105	193,762	11,314	105	193,762	11,314
Total Mercados de Consumo	105	193,762	11,314	105	193,762	11,314
Mercados de Manufactura						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	305	679,950	39,708	305	679,950	39,708
Ciudad Juárez	242	412,039	24,059	242	412,039	24,059
Total Mercados de Manufactura	547	1,091,989	63,767	547	1,091,989	63,767
Total Adquisición de Edificios	652	1,285,751	75,081	652	1,285,751	75,081
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(B)		5.9%			5.9%	

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

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

Uso de Capital

Disposiciones

2T 2023 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles

	T2 2023			Año Completo 2023		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	-	-	-	-
Mercados de Manufactura						
Reynosa	384	373,909	21,750	384	373,909	21,750
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	330	104,946	6,100	330	104,946	6,100
Total Mercados de Manufactura	714	478,855	27,850	714	478,855	27,850
Total Disposición de Edificios	714	478,855	27,850	714	478,855	27,850
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(B)		10.2%			10.2%	

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

B. La tasa de capitalización estabilizada comprende los primeros doce meses de ingresos por rentas básicas estabilizadas de la propiedad, incluidas las recuperaciones, los gastos de operación, el factor de desocupación del 5% y cualquier ajuste por rentas gratuitas. La base de inversión total para la tasa de capitalización estabilizada se basa en el precio, los costos de adquisición del comprador y el capital inmediato estimado para los próximos dos años.

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

2T 2023 Información Suplementaria

moneda en millones

moneda en millones	No garantizada						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			
Vencimiento	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2023	-	-	-	-	-	-	44	2	44	2	4.9%	4.4%
2024	-	-	-	-	-	-	76	4	76	4	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	79	5	79	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	2,779	163	2,779	163	4.9%	4.5%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
En adelante	-	-	12,753	745	-	-	-	-	12,753	745	3.8%	3.8%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	12,753	745	-	-	2,978	174	15,731	919		
Prima	-	-	53	3	-	-	-	-	53	3		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	(9)	(1)	-	-	-	-	(9)	(1)		
Deuda Total	-	-	12,797	747	-	-	2,978	174	15,775	921	4.0%	4.0%

Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)

Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)

Promedio ponderado de años de vencimiento

moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente ^(C)	8,559	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	8,559	500
Efectivo no restringido	7,782	455
Liquidez total	16,341	955

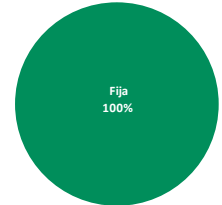
Métricas de Deuda ^(D)

	2023	
	Segundo Trimestre	Primer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	10.7%	20.7%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	14.7%	27.5%
Razón de cobertura de cargos fijos	6.2x	6.2x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	1.9x	3.5x
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	2x	3.5x

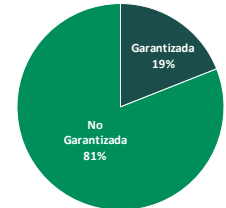
Métricas de Deuda del Bono ^(F)

	2T23	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	22.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.2%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	6.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	19.8%	<50%

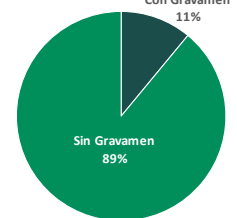
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



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

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

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

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

E. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de junio de 2023.

F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 23.

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 30 de junio 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 (114 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,700 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

5,563

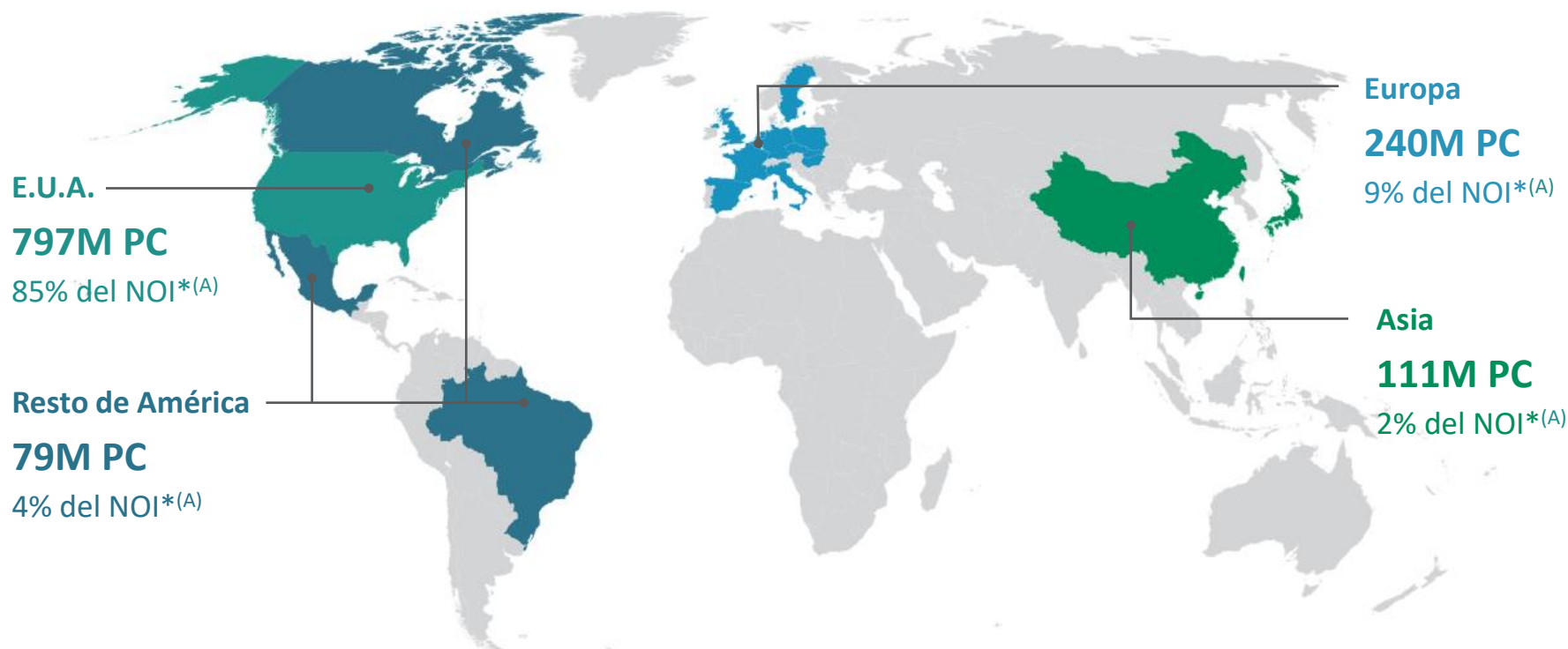
Propiedades

1.2MM

Pies Cuadrados

\$37.7B

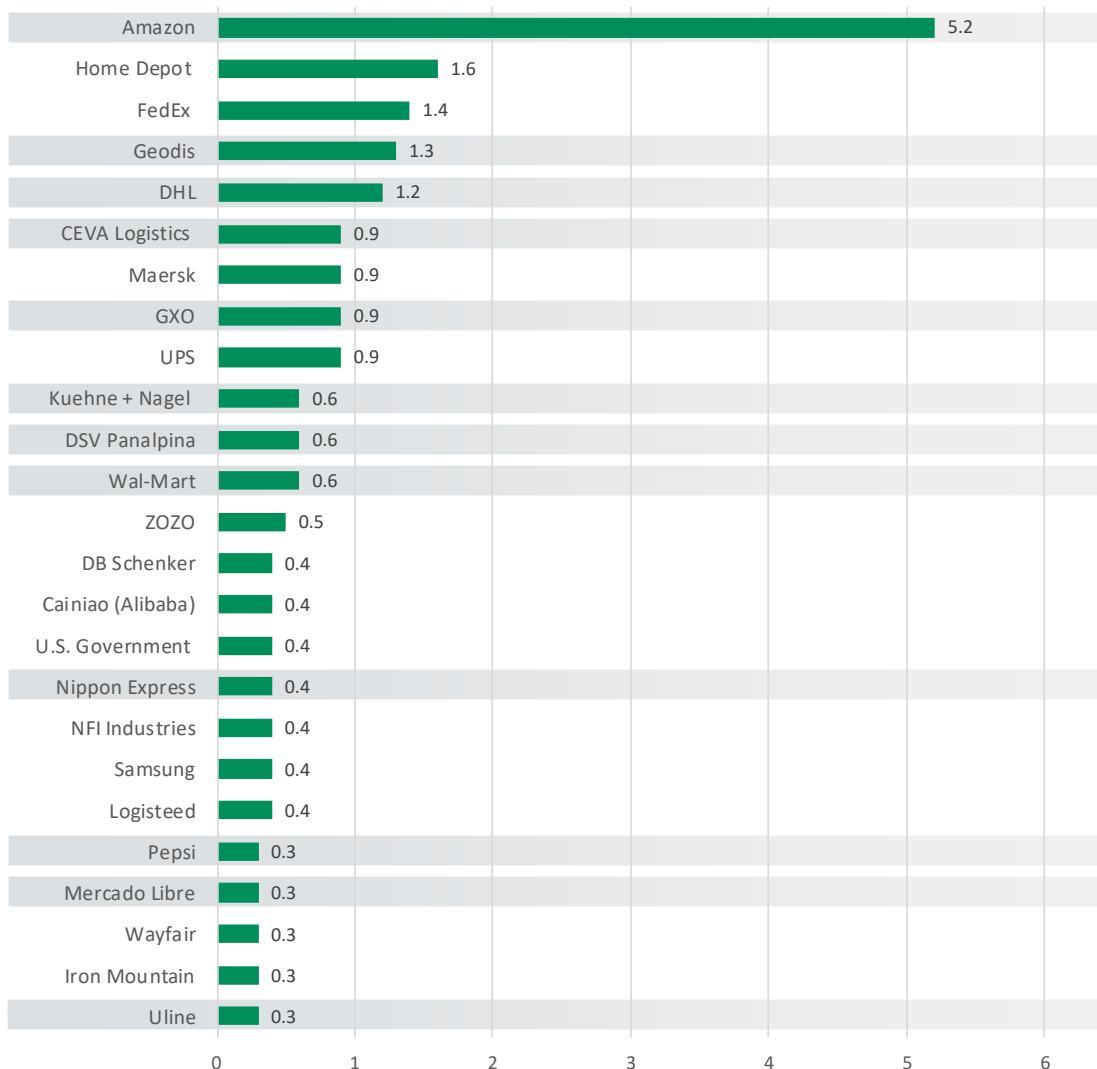
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

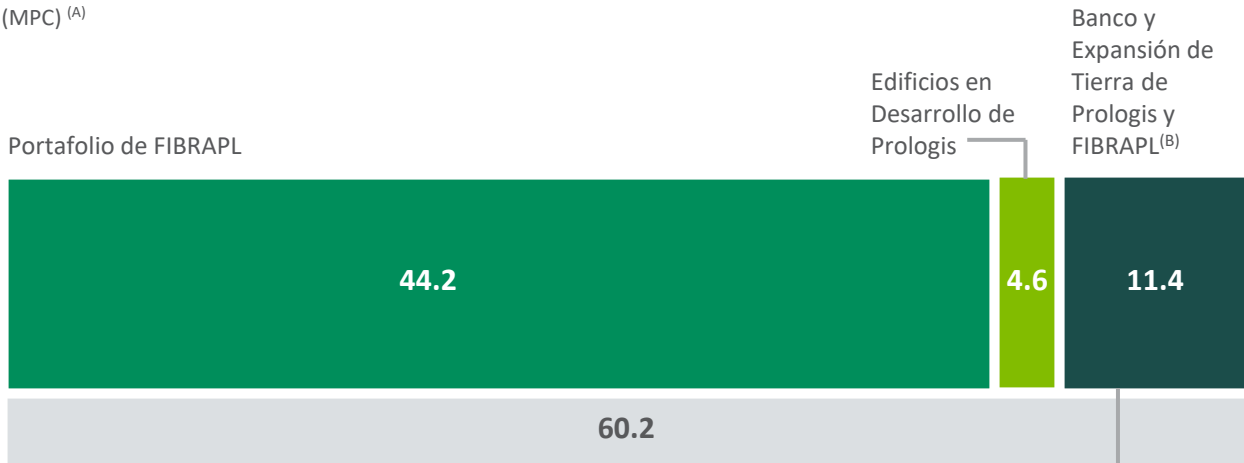
(% Renta Neta Efectiva)



CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 36% 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	0.7	100.0%
Ciudad Juárez	1.2	100.0%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	1.1	75.5%
Total	4.6	72.2%



Del Norte Ind Ctr II 4, Reynosa, México

Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por los seis meses terminados			
	al 30 de junio de 2023		al 30 de junio de 2022		al 30 de junio de 2023		al 30 de junio de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad neta	3,386,078	184,582	1,923,849	95,069	4,453,323	240,629	6,264,959	306,379
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,094,091	1,094,091	856,419	856,419	1,058,331	1,058,331	856,419	856,419
Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido	3.0949	0.1687	2.2464	0.1110	4.2079	0.2274	7.3153	0.3577
FFO								
AMEFIBRA FFO	883,206	48,799	790,816	39,303	1,810,696	97,422	1,620,687	79,489
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,094,091	1,094,091	856,419	856,419	1,058,331	1,058,331	856,419	856,419
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.8073	0.0446	0.9234	0.0459	1.7109	0.0921	1.8924	0.0928
FFO, modificado por FIBRA Prologis	880,517	48,648	787,708	39,148	1,804,685	97,092	1,614,706	79,190
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,094,091	1,094,091	856,419	856,419	1,058,331	1,058,331	856,419	856,419
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.8048	0.0445	0.9198	0.0457	1.7052	0.0917	1.8854	0.0925

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

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

en miles	30 de junio de 2023	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	918,919	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	4,152,785	
Proporción de apalancamiento	22.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	173,919	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	4,152,785	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.2%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	237,632	
Gastos por interés anualizado	38,220	
Proporción de cobertura de cargos fijo	6.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	918,919	
Total Activos ⁽¹⁾	4,639,813	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	19.8%	<50%
(1) Total Activos		
Efectivo	452,538	
Otros Activos	34,490	
Valor inmobiliario	4,152,785	
Total Activos	4,639,813	

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 30 de junio de 2023		al 31 de marzo de 2023	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	15,730,698	918,919	16,645,092	919,964
Menos: efectivo	(7,781,591)	(454,568)	(1,766,810)	(97,652)
Menos: IVA por recuperar	(339,796)	(19,849)	(210,940)	(11,659)
Deuda total, neta de ajustes	7,609,311	444,502	14,667,342	810,653
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más activos destinados para venta	71,090,281	4,152,784	70,688,052	3,906,885
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	10.7%	10.7%	20.7%	20.7%
Deuda total, neta de ajustes	7,609,311	444,502	14,667,342	810,653
Propiedades de inversión con base al costo histórico	45,835,818	3,017,757	45,849,762	2,943,291
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	16.6%	14.7%	32.0%	27.5%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,072,683	59,408	1,111,205	58,530
Gastos por interés	169,450	9,555	174,589	9,407
Índice de cobertura de cargos fijos	6.3x	6.2x	6.4x	6.2x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	7,609,311	444,502	14,667,342	810,653
EBITDA ajustado anualizado	4,290,732	237,632	4,444,820	234,120
Índice de deuda al EBITDA ajustado	1.8x	1.9x	3.3x	3.5x
Deuda neta al EBITDA ajustada				
Deuda total - a valor nominal	15,730,698	918,919	16,645,092	919,964
Menos: efectivo	(7,781,591)	(454,568)	(1,766,810)	(97,652)
EBITDA ajustado anualizado	4,290,732	237,632	4,444,820	234,120
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	1.9x	2x	3.3x	3.5x

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

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

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

Nuestras medidas FFO

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

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

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

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.

Notas y Definiciones (continuación)

2T 2023 Información Suplementaria

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 30 de junio de 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:

	2023	2022	Cambio (%)
en miles de dólares estadounidenses			
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	75,256	67,255	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(5,845)	(360)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(373)	(1,095)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	69,038	65,800	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(10,624)	(8,784)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	1,674	(2,099)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(8,950)	(10,883)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	64,632	58,471	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(4,171)	(2,459)	
Ajuste por nivelación de rentas	(373)	(1,095)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	60,088	54,918	9.4%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	373	1,095	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	60,461	56,012	7.8%

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

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

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

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

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

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

en miles	30 de junio de 2023		31 de diciembre de 2022		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	109,698	6,408	72,043	3,722	37,655	2,686	34%
Reserva para cuentas incobrables	(5,079)	(297)	(682)	(35)	(4,397)	(262)	87%
Total	104,619	6,111	71,361	3,687	33,258	2,424	32%
% de reserva	5%	5%	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.