



Tercer Trimestre 2023

# FIBRA Prologis Resultados

## Financieros

Apodaca Building 3, Monterrey, México

## Tabla de Contenido



Estados Financieros  
Intermedios Condensados

Información Financiera  
Suplementaria



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

**Estados financieros intermedios condensados  
al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de  
diciembre de 2022 y por los tres y nueve  
meses terminados al 30 de septiembre de  
2023 y 2022**



## Contenido

### Página

- |    |  |
|----|--|
| 1  | Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2023   |
| 2  | Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2023   |
| 9  | Informe de los auditores independientes sobre los estados financieros  |
| 11 | Estado intermedio condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022  |
| 12 | Estado intermedio condensado de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022   |
| 13 | Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022   |
| 14 | Estado intermedio condensado de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022   |
| 15 | Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 |

## Reporte de Ingresos del tercer 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 tercer trimestre de 2023

### Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

Seguimos viendo condiciones de mercado favorables y eso se reflejó en nuestros resultados del tercer trimestre. Esperamos un 2023 sólido y récord.

El volumen de arrendamiento fue de 1.9 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio 63 meses y las renovaciones representaron el 64 por ciento de esta actividad durante el tercer trimestre. La ocupación alcanzó un 98.5 por ciento. El cambio en la renta neta efectiva fue de 46.5 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo 9.5 por ciento debido al cambio en rentas, tipo de cambio y los aumentos anuales en las rentas.

Nuestros mercados la desocupación fue de 1.3 por ciento, todavía en niveles muy saludables. La mayoría de los mercados permanecen cerca del 1 por ciento de desocupación, con la excepción de Juárez con un 2.6 por ciento, aunque una porción significativa del espacio desocupado no tiene suficiente energía para las necesidades de los clientes. La absorción neta para el trimestre fue de 12.8 millones de pies cuadrados, un aumento anual del 21 por ciento. Incluso con estos niveles de absorción sobresalientes, hemos actualizado nuestras estimaciones y ahora estimamos que la desocupación aumentará del 1 al 1.5 por ciento durante 2023. Esto se debe principalmente a una oferta mayor a la esperada en Juárez.

Incluso con un nivel de desocupación ligeramente mayor, seguimos siendo optimistas sobre el crecimiento de las rentas en el mercado. Hemos visto un rápido aumento en los costos de construcción este trimestre debido a los ajustes por el fortalecimiento del peso. Debido principalmente a esto y al mercado muy ajustado, particularmente para productos con energía adecuada, ahora pronosticamos que el crecimiento de las rentas sea de dos dígitos durante 2024.

Por el lado ESG, seguimos trabajando para lograr cero emisiones netas de nuestras operaciones para 2030 y cero emisiones netas para 2040 en toda nuestra cadena de valor. Como prueba de ello, en septiembre nuestro patrocinador inició con la primera fase del proyecto solar con nuestro cliente CEVA Logística en Prologis Parque Izcalli. El objetivo del primer tramo es proporcionar el 100% de energía renovable a nuestros clientes, cubriendo 120 edificios en nuestros 6 mercados para 2025. Nuestro enfoque ESG centrado en el cliente nos convierte en el mejor socio para nuestros clientes que también están trabajando para reducir su la huella de carbono.



Para cerrar, nos hemos posicionado para poder crear valor a nuestros accionistas. 2023 parece ser otro año sólido, ya que nuestras tendencias de crecimiento siguen siendo resilientes, lideradas por las operaciones de logísticas y de nearshoring. Nuestra estrategia de inversión enfocada y nuestro enfoque prudente en nuestro balance nos han permitido estar bien posicionados y aprovechar las oportunidades que surgen. Como compañía, seguiremos siendo disciplinados, con visión a futuro y, lo que es más importante, estaremos totalmente alineados con nuestros inversionistas. Esto, junto con el mejor gobierno corporativo de su clase, posiciona a FIBRA Prologis como el principal vehículo de inversión inmobiliaria de México.

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 América durante el año fiscal 2023 de la sociedad hasta el 17 de octubre 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 septiembre 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 240 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

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

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

La información financiera del tercer trimestre de 2023 incluye los resultados del 1 de julio de 2023 al 30 de septiembre de 2023. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2023, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- **Resultados Operativos:**

Portafolio Operativo	3T 2023	3T 2022	Notas
Ocupación al final del periodo	98.4%	98.5%	<i>Ocupación por encima del 97.5% en cinco de nuestros mercados.</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.9 MPC	1.5 MPC	<i>La actividad se dio principalmente en Ciudad de México y Reynosa.</i>
Retención de Clientes	81.5%	93.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	46.5%	24.6%	<i>Liderado por Guadalajara, Tijuana, Ciudad de México y Monterrey. El más alto desde la OPI.</i>

NOI en efectivo sobre mismas propiedades	9.5%	7.3%	<i>Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.</i>
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.1	US\$2.4	

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	3T 2023	3T 2022	Notas
<b>Adquisiciones</b>			
Costo de Adquisición		US\$4.0	
ABR (miles PC)		42	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada		7.3%	

## Perspectiva Operacional

La absorción neta de productos modernos en nuestros mercados durante el tercer trimestre fue de 12.9 millones de pies cuadrados, un aumento del 21 por ciento respecto al año pasado. Esto refleja tanto el elevado nivel de actividad de nearshoring como también una mayor oferta de espacio para satisfacer la demanda reprimida.

La desocupación de nuestros mercados para el tercer trimestre es de 1.3 por ciento. Por mercado, destacamos la continua disminución de la desocupación en la Ciudad de México del 1.2 por ciento al 0.9 por ciento, donde hemos indicado durante algún tiempo que vemos una escasez de oferta considerando los desafiantes procesos de permisos y la escasez de terrenos.

Incluso en medio de las preocupaciones actuales sobre el aumento de los costos de financiamiento, seguimos recibiendo un gran interés por parte de nuevos clientes industriales por edificios con suficiente energía, ya que los competidores han asumido riesgos en este frente y no han podido asegurar la energía, ni siquiera para los edificios ya terminados.

Reconocemos que la demanda y los valores en los mercados desarrollados se han suavizado significativamente. Aún 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. Por ello, somos optimistas en cuanto a 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 4.8 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 68.6 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

Las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, sin embargo, dependen del producto disponible y su capacidad para cumplir con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, sin importar su procedencia, son evaluadas por la administración, considerando las condiciones del mercado inmobiliario y del mercado de capitales, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico de FIBRA Prologis de acuerdo a los estatutos.

## Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 65.6 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 34.4 por ciento. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

## Liquidez y Recursos de Capital

### *Resumen*

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

### *Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo*

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

- pago por comisión por administración de activos.
- 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. 8,309 millones (US\$472 millones) al 30 de septiembre de 2023, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 8,810 millones (US\$500 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

### *Deuda*

Al 30 de septiembre de 2023, contábamos con Ps. 16,172 millones (US\$918 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 4.0 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 6.8 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 30 de septiembre de 2023 es 18.3 por ciento y 18.4 veces, respectivamente.



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

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

### *Introducción*

Hemos revisado el estado condensado de situación financiera adjunto de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria al 30 de septiembre de 2023, el estado condensado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses entonces 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 septiembre 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, appearing to be 'Alejandro Ruiz Luna', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alejandro Ruiz Luna

Ciudad de México, a 13 de octubre de 2023

## Estado intermedio condensado de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 8,309,274	\$ 2,704,577
Cuentas por cobrar, netas		89,806	71,361
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		251,269	336,428
Pagos anticipados		51,214	3,748
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	4	3,471	14,113
Activos destinados para venta	5	-	539,218
		<b>8,705,034</b>	<b>3,669,445</b>
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	5	79,542,339	74,733,756
Otras propiedades de inversión		61,418	55,994
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	4	20,027	36,840
Otros activos		13,128	26,165
		<b>79,636,912</b>	<b>74,852,755</b>
<b>Total activo</b>		<b>\$ 88,341,946</b>	<b>\$ 78,522,200</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 46,382	\$ 89,250
Anticipo de rentas		25,966	74,568
Partes relacionadas	7	20,279	61,023
Porción circulante de la deuda a largo plazo	6	96,749	115,685
		<b>189,376</b>	<b>340,526</b>
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	6	16,154,986	17,785,094
Depósitos en garantía		379,253	404,234
		<b>16,534,239</b>	<b>18,189,328</b>
<b>Total pasivo</b>		<b>16,723,615</b>	<b>18,529,854</b>
<b>Capital:</b>			
Tenedores de CBFÍ	8	38,885,136	31,149,718
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		32,733,195	28,842,628
<b>Total de capital</b>		<b>71,618,331</b>	<b>59,992,346</b>
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>\$ 88,341,946</b>	<b>\$ 78,522,200</b>

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

## Estado intermedio condensado de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFÍ	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2023	2022	2023	2022
<b>Ingresos:</b>					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,218,505	\$ 1,252,720	\$ 3,691,795	\$ 3,695,048
Recuperación de gastos por arrendamientos		122,292	133,029	382,922	410,729
Otros ingresos por arrendamiento		25,121	11,159	67,870	27,679
		<b>1,365,918</b>	<b>1,396,908</b>	<b>4,142,587</b>	<b>4,133,456</b>
<b>Gastos de operación y otros ingresos y gastos:</b>					
Operación y mantenimiento		(109,118)	(92,409)	(298,431)	(265,475)
Servicios públicos		(10,618)	(11,168)	(31,334)	(30,036)
Honorarios de administración de propiedades	7	(39,256)	(40,503)	(114,683)	(116,028)
Impuesto predial		(30,175)	(26,231)	(90,053)	(77,225)
Gastos de operación no recuperables		(17,139)	(6,011)	(42,854)	(30,776)
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	5	6,060,510	(333,380)	9,713,531	4,972,336
Comisión por administración de activos	7	(133,809)	(145,988)	(396,703)	(418,869)
Cuota por incentivo		-	-	(1,028,451)	(655,488)
Honorarios profesionales		(15,132)	(11,009)	(57,551)	(56,598)
Costo financiero		(162,692)	(236,960)	(512,742)	(680,925)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	-	(19,067)	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(5,238)	(5,338)	(20,617)	(14,418)
Ganancia (pérdida) cambiaria no realizada de instrumentos de cobertura, neta		9,115	(3,281)	(37,058)	(6,707)
Ganancia cambiaria realizada de instrumentos de cobertura, neta		(9,138)	(5,229)	(21,280)	(19,075)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		(17,321)	(12,509)	65,056	(8,869)
Otros gastos generales y administrativos		102,062	3,394	190,942	9,942
		<b>5,622,051</b>	<b>(926,622)</b>	<b>7,298,705</b>	<b>2,601,789</b>
<b>Utilidad neta</b>		<b>6,987,969</b>	<b>470,286</b>	<b>11,441,292</b>	<b>6,735,245</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		1,984,441	16,106	(5,567,600)	(1,113,267)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		214	245	641	730
		<b>1,984,655</b>	<b>16,351</b>	<b>(5,566,959)</b>	<b>(1,112,537)</b>
<b>Utilidad integral</b>		<b>\$ 8,972,624</b>	<b>\$ 486,637</b>	<b>\$ 5,874,333</b>	<b>\$ 5,622,708</b>
<b>Utilidad por CBFÍ</b>	9	<b>\$ 6.14</b>	<b>\$ 0.55</b>	<b>\$ 10.54</b>	<b>\$ 7.86</b>

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

## Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 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
<b>Saldo al 1 de enero de 2022</b>	<b>\$ 22,688,711</b>	<b>\$ 8,686,345</b>	<b>\$ (5,000)</b>	<b>\$ 18,378,755</b>	<b>\$ 49,748,811</b>
Dividendos	-	-	-	(1,508,496)	(1,508,496)
CBFIs por emitir	655,488	-	-	-	655,488
<b>Utilidad integral:</b>					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,113,267)	-	-	(1,113,267)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	730	-	-	730
Utilidad neta	-	-	-	6,735,245	6,735,245
<b>(Pérdida) utilidad integral neta</b>	<b>-</b>	<b>(1,112,537)</b>	<b>-</b>	<b>6,735,245</b>	<b>5,622,708</b>
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2022</b>	<b>\$ 23,344,199</b>	<b>\$ 7,573,808</b>	<b>\$ (5,000)</b>	<b>\$ 23,605,504</b>	<b>\$ 54,518,511</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2023</b>	<b>\$ 31,149,718</b>	<b>\$ 5,034,978</b>	<b>\$ (5,000)</b>	<b>\$ 23,812,650</b>	<b>\$ 59,992,346</b>
Dividendos	-	-	-	(1,983,766)	(1,983,766)
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)
<b>Utilidad integral:</b>					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(5,567,600)	-	-	(5,567,600)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	641	-	-	641
Utilidad neta	-	-	-	11,441,292	11,441,292
<b>(Pérdida) utilidad integral neta</b>	<b>-</b>	<b>(5,566,959)</b>	<b>-</b>	<b>11,441,292</b>	<b>5,874,333</b>
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2023</b>	<b>\$ 38,885,136</b>	<b>\$ (531,981)</b>	<b>\$ (5,000)</b>	<b>\$ 33,270,176</b>	<b>\$ 71,618,331</b>

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

## Estado intermedio condensado de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2023	2022
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del periodo	\$ 11,441,292	\$ 6,735,245
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(9,713,531)	(4,972,336)
Cuota por incentivo	1,028,451	655,488
Reserva para cuentas incobrables	12,238	1,082
Costo financiero	512,742	680,925
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	19,067	-
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	21,280	19,075
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	37,058	6,707
(Pérdida) utilidad cambiaria no realizada, neta	(69,827)	9,006
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(44,005)	(78,527)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(25,576)	4,598
Otras cuentas por cobrar	54,885	28,754
Pagos anticipados	(47,819)	(24,150)
Otros activos	10,695	8,138
Cuentas por pagar	(34,816)	(67,179)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(35,239)	1,615
Depósitos en garantía	11,400	33,379
Anticipos de rentas	(41,882)	(58,357)
<b>Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación</b>	<b>3,136,413</b>	<b>2,983,463</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,245,822)	(1,499,639)
Disposición de activos propiedades de inversión	478,856	-
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(39,930)	(90,913)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(428,254)	(471,093)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(1,235,150)</b>	<b>(2,061,645)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	(37,246)	-
Dividendos pagados	(1,983,766)	(1,508,496)
Préstamos obtenidos	-	5,671,268
Pago de préstamos	(48,911)	(3,758,667)
Intereses pagados	(461,784)	(621,634)
CBFIs emitidos, relacionados a la oferta de derechos	6,877,831	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(196,985)	-
<b>Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento</b>	<b>4,149,139</b>	<b>(217,529)</b>
<b>Incremento en efectivo, neto</b>	<b>6,050,402</b>	<b>704,289</b>
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(445,705)	(374,599)
Efectivo al principio del periodo	2,704,577	342,501
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 8,309,274</b>	<b>\$ 672,191</b>
<b>Transacciones que no requirieron recursos:</b>		
CBFIs por emitir, relacionados a la cuota por incentivo	1,028,451	655,488
<b>Total transacciones que no requirieron recursos</b>	<b>\$ 1,028,451</b>	<b>\$ 655,488</b>

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

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 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 destinen 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:

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

## 2. Bases de presentación

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

#### 4. Actividades de cobertura

##### Opciones de tipo de cambio

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. A continuación, figura una lista de las opciones pendientes al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022.

en miles	Fecha de Inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses			
						Valor teórico	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 30 de septiembre 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	-	5,457	-	282	-		
	25 de agosto de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	74	-	4	-		
	25 de agosto de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	306	-	16	-		
	25 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	507	-	26	-		
	25 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	-	683	-	35	-		
	10 de noviembre de 2022	28 de marzo de 2024	31 de marzo de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	434	7,523	25	389	-		
	10 de noviembre de 2022	28 de junio de 2024	30 de junio de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	1,140	8,691	65	449	-		
	10 de noviembre de 2022	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	1,897	9,791	108	506	-		
	10 de noviembre de 2022	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	2,774	10,835	157	560	-		
	1 de febrero de 2023	31 de marzo de 2025	2 de abril de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	3,217	-	-	183	-		
	1 de febrero de 2023	30 de junio de 2025	2 de julio de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	3,944	-	-	224	-		
	1 de febrero de 2023	30 de septiembre de 2025	2 de octubre de 2025	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	4,654	-	-	264	-		
	1 de febrero de 2023	31 de diciembre de 2025	2 de enero de 2026	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,438	-	-	308	-		
<b>Total opciones de tipo de cambio</b>						<b>\$</b>	<b>23,498</b>	<b>\$</b>	<b>50,953</b>	<b>\$</b>	<b>1,334</b>	<b>\$</b>	<b>2,632</b>

#### 5. Propiedades de inversión

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

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2023	2022
Saldo inicial	\$ 74,733,756	\$ 71,267,372
Efecto por conversión de moneda funcional <sup>(*)</sup>	(6,151,784)	(1,194,407)
Adquisición de propiedades de inversión	1,245,822	1,521,239
Costos de adquisición	39,930	90,913
Disposición de propiedades de inversión destinadas para venta	(478,856)	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	428,254	471,093
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	11,686	62,448
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	9,713,531	4,972,336
<b>Saldo final de las propiedades de inversión y destinadas para venta</b>	<b>\$ 79,542,339</b>	<b>\$ 77,190,994</b>

\*-El valor razonable de las propiedades de inversión se convierte de dólares estadounidenses a pesos mexicanos. El tipo de cambio del dólar estadounidense al peso mexicano es el siguiente:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Tipo de cambio	17.6195	19.3615	20.1927	20.5157

Al 31 de diciembre de 2022 cinco propiedades fueron clasificadas como activos destinados para venta, las cuales estaban 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). Las propiedades fueron vendidas en el segundo trimestre de 2023.

Las principales transacciones realizadas por FIBRAPL en sus propiedades de inversión y destinadas para venta durante los primeros nueve meses de 2023 fueron 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	
<b>Adquisiciones:</b>						
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
<b>Total adquisiciones</b>			<b>651,258</b>	<b>\$ 1,285.8</b>	<b>\$</b>	<b>75.1</b>

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Precio de venta de activos		
				mexicanos	Dólares estadounidenses	
<b>Disposiciones:</b>						
Laredo Industrial Center #1	28-junio-2023	Reynosa	84,987	\$ 81.4	\$	4.8
Matamoros Ind. Ctr. #1	22-junio-2023	Reynosa	298,840	292.6		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
<b>Total disposiciones</b>			<b>713,839</b>	<b>\$ 478.9</b>	<b>\$</b>	<b>27.9</b>

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

### 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 septiembre de 2023	Al 30 de septiembre de 2022
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.25% al 11.25% Promedio ponderado 9.19%	Del 7.25% al 11.75% Promedio ponderado 8.20%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.25% al 9.25% Promedio ponderado 7.10%	Del 6.00% al 10.25% Promedio ponderado 6.85%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

## 6. Deuda a largo plazo

La siguiente tabla muestra la deuda de FIBRAPL:

en miles	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 30 de septiembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022	
				Dólares estadounidense	Pesos mexicanos	Dólares estadounidense	Pesos mexicanos
	Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 52,832	\$ 930,873	\$ 53,500	\$ 1,035,840
	Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	1 de febrero de 2026	4.67%	52,832	930,873	53,500	1,035,840
	Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	7 de diciembre de 2026	5.18% <sup>(***)</sup>	67,201	1,184,048	68,622	1,328,625
	Green bond (No garantizado)	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,233,365	70,000	1,355,305
	Green bond (No garantizado)	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	6,607,313	375,000	7,260,563
	Private Placement (No garantizado)	1 de julio de 2039	3.48% <sup>(***)</sup>	300,000	5,285,850	300,000	5,808,450
			<b>Total</b>	<b>917,865</b>	<b>16,172,322</b>	<b>920,622</b>	<b>17,824,623</b>
	Intereses por pagar de la deuda a largo plazo			8,384	147,722	6,564	127,089
	Prima neta			2,886	50,850	3,552	68,772
	Costos de emisión de deuda			(6,764)	(119,159)	(6,183)	(119,705)
			<b>Total de deuda</b>	<b>922,371</b>	<b>16,251,735</b>	<b>924,555</b>	<b>17,900,779</b>
	Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo			5,491	96,749	5,975	115,685
	<b>Deuda a largo plazo</b>			<b>\$ 916,880</b>	<b>\$ 16,154,986</b>	<b>\$ 918,580</b>	<b>\$ 17,785,094</b>

\* La fecha de vencimiento del Bono verde 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 nueve meses de 2023 son las siguientes:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Pagos:</b>					
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Garantizado)	1-septiembre-2023	Dólares estadounidenses	4.67%	\$ 3.3	\$ 0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-septiembre-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	2.7	0.2
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Garantizado)	1-agosto-2023	Dólares estadounidenses	4.67%	3.3	0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-agosto-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	2.7	0.2
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Garantizado)	3-julio-2023	Dólares estadounidenses	4.67%	3.3	0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	3-julio-2023	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(*)	2.7	0.2
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Garantizado)	1-junio-2023	Dólares estadounidenses	4.67%	3.3	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
<b>Total pagos</b>				<b>\$ 48.9</b>	<b>\$ 3.2</b>

\* 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 de dólares con un sindicato de nueve bancos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la línea de crédito hasta 500 millones de dólares, 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 septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, FIBRAPL no tiene saldo pendiente en este crédito. La línea de crédito está sujeta a un área de cartera basada en KPI (Key Performance Indicators) de sostenibilidad con iluminación LED. La línea de crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para adquisiciones, necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos en general y devenga intereses sobre los préstamos pendientes a SOFR más 133 puntos base denominados en dólares estadounidenses.

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023 y 2022, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$26.0 millones de dólares estadounidenses (\$461.8 millones de pesos mexicanos) y \$31.0 millones de dólares estadounidenses (\$621.6 millones de pesos mexicanos) respectivamente.

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

## 7. Partes relacionadas

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

### a. Cuentas por pagar partes relacionadas

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Comisión por administración de activos	\$ 6,752	\$ 48,059
Comisión por administración de propiedades	13,527	12,964
<b>Total de cuentas por pagar partes relacionadas</b>	<b>\$ 20,279</b>	<b>\$ 61,023</b>

### 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 CBFIs 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 septiembre de 2023, FIBRAPL registró un gasto por honorarios de incentivos por \$1,028.5 millones de pesos mexicanos (\$58.7 millones de dólares estadounidenses) para la medición del retorno por el período del 6 de junio de 2022 al 5 de junio de 2023.

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Comisión por administración de activos	\$ 133,809	\$ 145,988	\$ 396,703	\$ 418,869
Comisiones por administración de propiedades	\$ 39,256	\$ 40,503	\$ 114,683	\$ 116,028
Comisiones por arrendamiento	\$ 19,429	\$ 6,141	\$ 42,583	\$ 21,729
Comisiones por desarrollo	\$ 1,720	\$ 2,386	\$ 14,958	\$ 8,653
Cuota por mantenimiento	\$ 1,693	\$ 2,144	\$ 5,743	\$ 9,292
Cuota por incentivos	\$ -	\$ -	\$ 1,028,451	\$ 655,488

## 8. 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.

Ver nota 7 para más detalle.

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 septiembre 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
<b>Distribuciones:</b>					
Dividendos	19-julio-2023	\$ 543.0	\$ 32.3	\$ 0.4768	\$ 0.0284
Dividendos	24-febrero-2023	868.6	47.2	0.8500	0.0462
Dividendos	18-enero-2023	572.2	30.5	0.5600	0.0299
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 1,983.8</b>	<b>\$ 110.0</b>		

## 9. Utilidad por CBFI

La utilidad básica y diluida por CBFI son la misma en cada periodo y se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ 6.14	\$ 0.55	\$ 10.54	\$ 7.86
Utilidad neta del periodo	\$ 6,987,969	\$ 470,286	\$ 11,441,292	\$ 6,735,245
Número promedio ponderado de CBFIs ('000)	1,138,919	856,419	1,085,489	856,419

## 10. Valores razonables de activos y pasivos

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

FIBRAPL cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la supervisión de un especialista interno de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3 (descrito más adelante).

La Administración de FIBRAPL revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la supervisión incluye la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las IFRS, incluyendo el nivel de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, FIBRAPL utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valuación, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa, es decir precios o indirectamente, es decir, derivados de los precios.
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo pueden clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

La siguiente tabla muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. La información del valor razonable para los activos y pasivos financieros que no han sido valuados a valor razonable, no se incluye en la tabla si su valor en libros es una aproximación cercana a su valor razonable.

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2023							
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por	Otros pasivos financieros	Saldo en libros		Valor razonable		
				Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros medidos a valor razonable</b>								
Propiedades de inversión	\$ 79,542,339	\$ -	\$ -	\$ 79,542,339	\$ -	\$ -	\$ 79,542,339	\$ 79,542,339
Otras propiedades de inversión	61,418	-	-	61,418	-	-	61,418	61,418
Opciones de tipo de cambio	23,498	-	-	23,498	-	23,498	-	23,498
	<b>\$ 79,627,255</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 79,627,255</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 23,498</b>	<b>\$ 79,603,757</b>	<b>\$ 79,627,255</b>
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>								
Efectivo	\$ -	\$ 8,309,274	\$ -	\$ 8,309,274	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	89,806	-	89,806	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	8,806	-	8,806	-	-	-	-
	<b>\$ -</b>	<b>\$ 8,407,886</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 8,407,886</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 46,382	\$ 46,382	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	20,279	20,279	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	16,251,735	16,251,735	-	13,346,278	-	13,346,278
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 16,318,396</b>	<b>\$ 16,318,396</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 13,346,278</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 13,346,278</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2022							
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por	Otros pasivos financieros	Saldo en libros		Valor razonable		
				Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos financieros medidos a valor razonable</b>								
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
	<b>\$ 75,379,921</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 75,379,921</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 590,171</b>	<b>\$ 74,789,750</b>	<b>\$ 75,379,921</b>
<b>Activos financieros no medidos a valor razonable</b>								
Efectivo	\$ -	\$ 2,704,577	\$ -	\$ 2,704,577	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	71,361	-	71,361	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	7,440	-	7,440	-	-	-	-
	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,783,378</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2,783,378</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Pasivos financieros no medidos a valor razonable</b>								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 89,250	\$ 89,250	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar partes relacionadas	-	-	61,023	61,023	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	17,900,779	17,900,779	-	15,175,292	-	15,175,292
	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 18,051,052</b>	<b>\$ 18,051,052</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 15,175,292</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 15,175,292</b>

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

## 11. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presenta al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 y por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8.

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2023							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 526,934	\$ 155,383	\$ 154,730	\$ 180,287	\$ 116,204	\$ 84,967	\$ 1,218,505
Recuperación de gastos por arrendamiento	51,347	10,036	19,278	15,479	12,241	13,911	122,292
Otros ingresos por arrendamiento	6,135	2,485	7,601	3,212	5,276	412	25,121
	<b>584,416</b>	<b>167,904</b>	<b>181,609</b>	<b>198,978</b>	<b>133,721</b>	<b>99,290</b>	<b>1,365,918</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(45,563)	(10,197)	(10,880)	(15,385)	(13,063)	(14,030)	(109,118)
Servicios públicos	(5,266)	(686)	(2,122)	(1,352)	(349)	(843)	(10,618)
Honorarios de administración de propiedades	(17,465)	(3,521)	(5,646)	(5,299)	(4,265)	(3,060)	(39,256)
Impuesto predial	(14,362)	(2,871)	(1,345)	(4,233)	(3,991)	(3,373)	(30,175)
Gastos de operación no recuperables	(8,535)	(598)	(1,273)	(2,713)	(2,189)	(1,831)	(17,139)
	<b>\$ 493,225</b>	<b>\$ 150,031</b>	<b>\$ 160,343</b>	<b>\$ 169,996</b>	<b>\$ 109,864</b>	<b>\$ 76,153</b>	<b>\$ 1,159,612</b>

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2022							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 523,916	\$ 162,377	\$ 152,551	\$ 176,022	\$ 137,305	\$ 100,549	\$ 1,252,720
Recuperación de gastos por arrendamiento	54,216	11,997	19,939	16,423	14,585	15,869	133,029
Otros ingresos por arrendamiento	1,956	1,775	3,795	1,369	2,197	67	11,159
	<b>580,088</b>	<b>176,149</b>	<b>176,285</b>	<b>193,814</b>	<b>154,087</b>	<b>116,485</b>	<b>1,396,908</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(38,633)	(12,566)	(8,227)	(11,673)	(10,414)	(10,895)	(92,408)
Servicios públicos	(5,899)	(2,468)	(1,080)	(982)	(299)	(441)	(11,169)
Honorarios de administración de propiedades	(17,202)	(3,518)	(5,494)	(5,485)	(5,084)	(3,720)	(40,503)
Impuesto predial	(15,755)	(1,668)	(1,304)	(3,032)	(1,568)	(2,903)	(26,230)
Gastos de operación no recuperables	(5,244)	(1,539)	(100)	4,917	(2,063)	(1,983)	(6,012)
	<b>\$ 497,355</b>	<b>\$ 154,390</b>	<b>\$ 160,080</b>	<b>\$ 177,559</b>	<b>\$ 134,659</b>	<b>\$ 96,543</b>	<b>\$ 1,220,586</b>

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,592,202	\$ 463,940	\$ 472,328	\$ 538,607	\$ 362,984	\$ 261,734	\$ 3,691,795
Recuperación de gastos por arrendamiento	161,489	35,017	59,969	45,333	38,294	42,820	382,922
Otros ingresos por arrendamiento	14,856	6,880	17,417	9,453	17,749	1,515	67,870
	<b>1,768,547</b>	<b>505,837</b>	<b>549,714</b>	<b>593,393</b>	<b>419,027</b>	<b>306,069</b>	<b>4,142,587</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(122,014)	(34,505)	(32,921)	(39,635)	(34,811)	(34,545)	(298,431)
Servicios públicos	(15,399)	(2,899)	(5,558)	(4,235)	(1,125)	(2,118)	(31,334)
Honorarios de administración de propiedades	(47,722)	(11,892)	(16,047)	(15,429)	(13,375)	(10,218)	(114,683)
Impuesto predial	(43,088)	(8,659)	(3,993)	(12,219)	(11,779)	(10,315)	(90,053)
Gastos de operación no recuperables	(19,124)	(5,231)	(3,238)	(4,568)	(5,147)	(5,546)	(42,854)
	<b>\$ 1,521,200</b>	<b>\$ 442,651</b>	<b>\$ 487,957</b>	<b>\$ 517,307</b>	<b>\$ 352,790</b>	<b>\$ 243,327</b>	<b>\$ 3,565,232</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,536,750	\$ 471,227	\$ 451,720	\$ 523,140	\$ 412,306	\$ 299,905	\$ 3,695,048
Recuperación de gastos por arrendamiento	166,728	41,289	58,398	51,658	46,659	45,997	410,729
Otros ingresos por arrendamiento	7,682	4,030	7,871	4,035	2,923	1,138	27,679
	<b>1,711,160</b>	<b>516,546</b>	<b>517,989</b>	<b>578,833</b>	<b>461,888</b>	<b>347,040</b>	<b>4,133,456</b>
<b>Gastos:</b>							
Operación y mantenimiento	(113,242)	(34,203)	(28,023)	(31,589)	(28,751)	(29,668)	(265,476)
Servicios públicos	(15,661)	(4,492)	(5,154)	(2,850)	(759)	(1,120)	(30,036)
Honorarios de administración de propiedades	(49,587)	(10,784)	(15,602)	(14,666)	(14,707)	(10,682)	(116,028)
Impuesto predial	(45,797)	(5,005)	(3,913)	(9,097)	(4,705)	(8,708)	(77,225)
Gastos de operación no recuperables	(15,697)	(2,405)	(969)	(1,416)	(5,602)	(4,686)	(30,775)
	<b>\$ 1,471,176</b>	<b>\$ 459,657</b>	<b>\$ 464,328</b>	<b>\$ 519,215</b>	<b>\$ 407,364</b>	<b>\$ 292,176</b>	<b>\$ 3,613,916</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2023						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>							
Terreno	\$ 7,117,447	\$ 1,701,956	\$ 2,069,058	\$ 2,733,489	\$ 1,234,246	\$ 1,243,056	\$ 16,099,252
Edificios	27,884,819	6,572,074	8,276,232	10,800,754	4,936,985	4,972,223	63,443,087
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 35,002,266</b>	<b>\$ 8,274,030</b>	<b>\$ 10,345,290</b>	<b>\$ 13,534,243</b>	<b>\$ 6,171,231</b>	<b>\$ 6,215,279</b>	<b>\$ 79,542,339</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 61,418</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 61,418</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,696,522</b>	<b>\$ 937,624</b>	<b>\$ 1,066,659</b>	<b>\$ 668,487</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 11,882,443</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>							
Terreno	\$ 6,103,550	\$ 1,776,979	\$ 2,101,304	\$ 2,461,476	\$ 1,301,286	\$ 1,202,156	\$ 14,946,751
Edificios	24,414,200	7,107,917	8,405,214	9,845,906	5,205,146	4,808,622	59,787,005
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 30,517,750</b>	<b>\$ 8,884,896</b>	<b>\$ 10,506,518</b>	<b>\$ 12,307,382</b>	<b>\$ 6,506,432</b>	<b>\$ 6,010,778</b>	<b>\$ 74,733,756</b>
<b>Activos destinados para venta</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 421,113</b>	<b>\$ 118,105</b>	<b>\$ 539,218</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 55,994</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 55,994</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 464,926</b>	<b>\$ 1,029,370</b>	<b>\$ 1,171,673</b>	<b>\$ 724,939</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14,509,871</b>

## 12. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2023.

## 13. Eventos subsecuentes

El 13 de octubre de 2023, FIBRAPL emitió 16,404,726 de CBFIs adicionales a un precio de \$62.69 pesos mexicanos por certificado con base en la cuota por incentivo anual de \$1,028.5 millones de pesos mexicanos, aprobada en la asamblea ordinaria de tenedores del 3 de julio de 2023.

## 14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 13 de octubre de 2023, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

\* \* \* \* \*



Apodaca Building 3, Monterrey, México

TERCER 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.



Reynosa Industrial Center #4, Reynosa, México

## 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 <sup>(A)</sup>



Tres Rios Building 1, Ciudad de México, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2023, FIBRA Prologis era dueño de 228<sup>(A)</sup> 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

**98.4%<sup>(B)</sup>** 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	33.5%	99.3%

### MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

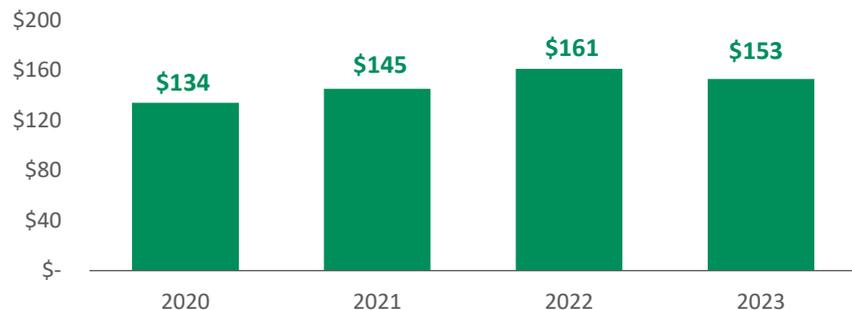
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
29.2 MPC	66.5%	98.0%



## Perfil Corporativo

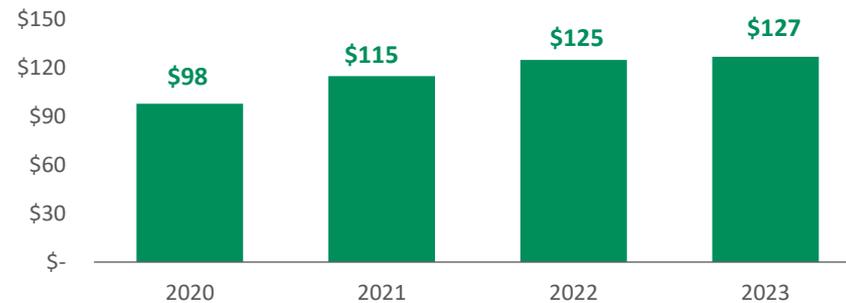
### FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



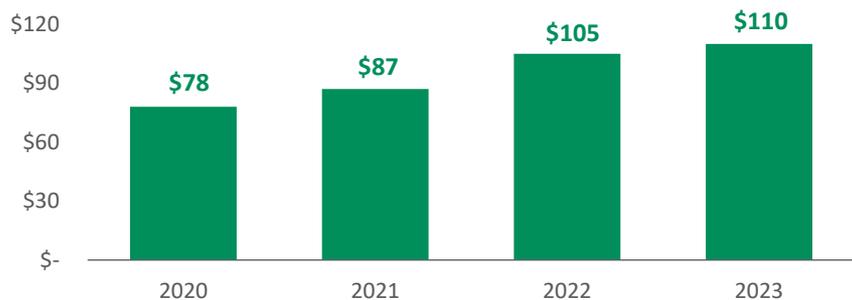
### AFFO

(en millones de US\$)



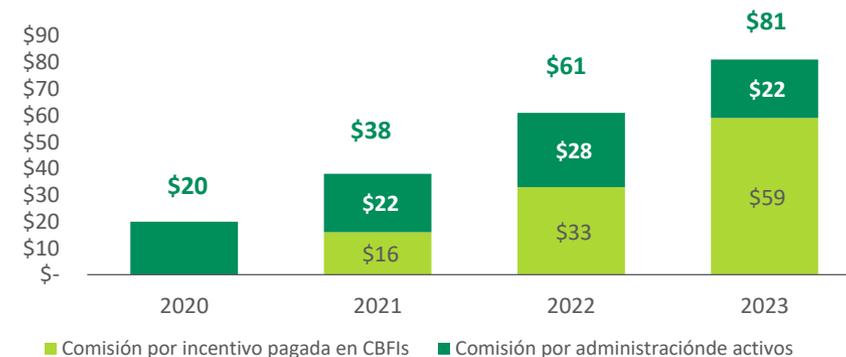
### DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



### COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



## Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2023		30 de junio de 2023		31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022	
	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>
Ingresos	1,365,918	81,004	1,355,572	75,256	1,421,097	75,246	1,409,563	71,271	1,396,908	69,157
Utilidad bruta	1,159,612	69,128	1,165,711	64,632	1,239,909	65,520	1,209,516	61,113	1,220,586	60,452
Utilidad neta	6,987,969	410,980	3,386,078	184,582	1,067,245	56,047	812,486	40,886	470,286	23,360
AMEFIBRA FFO <sup>(B)</sup>	939,024	56,310	883,206	48,799	927,490	48,623	827,374	41,666	824,804	40,875
FFO, modificado por FIBRA Prologis <sup>(B)</sup>	937,825	56,239	880,517	48,648	924,168	48,444	823,843	41,486	819,404	40,609
AFFO <sup>(B)</sup>	760,421	45,820	754,481	41,505	762,559	39,812	642,774	32,283	625,953	31,063
EBITDA ajustada	1,105,755	66,122	1,072,683	59,408	1,111,205	58,530	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568
Utilidad neta por CBFi	6.1356	0.3609	3.0949	0.1687	1.0444	0.0548	0.8163	0.0411	0.5491	0.0273
AMEFIBRA FFO <sup>(B)</sup> por CBFi	0.8245	0.0494	0.8073	0.0446	0.9076	0.0476	0.8312	0.0419	0.9631	0.0477
FFO, como lo define FIBRA <sup>(B)</sup> Prologis por CBFi	0.8234	0.0494	0.8048	0.0445	0.9044	0.0474	0.8277	0.0417	0.9568	0.0474

## Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	30 de septiembre de 2023		30 de junio de 2023		31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022	
	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>
Comisión por administración de activos	(133,809)	(7,853)	(130,225)	(7,329)	(132,669)	(7,195)	(142,705)	(7,267)	(145,988)	(7,242)
Comisiones por administración de propiedades	(39,256)	(2,269)	(36,351)	(2,097)	(39,076)	(2,137)	(38,856)	(1,992)	(40,503)	(2,008)
Comisiones por arrendamiento	(19,429)	(1,137)	(7,106)	(398)	(16,048)	(863)	(10,049)	(515)	(6,141)	(302)
Comisiones por desarrollo	(1,720)	(100)	(4,218)	(237)	(9,020)	(497)	(2,250)	(115)	(2,386)	(119)
Cuota por incentivos	-	-	(1,028,451)	(58,747)	-	-	-	-	-	-

## TABLA DE COMISIÓN

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

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

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

C. Aprobado por los tenedores.

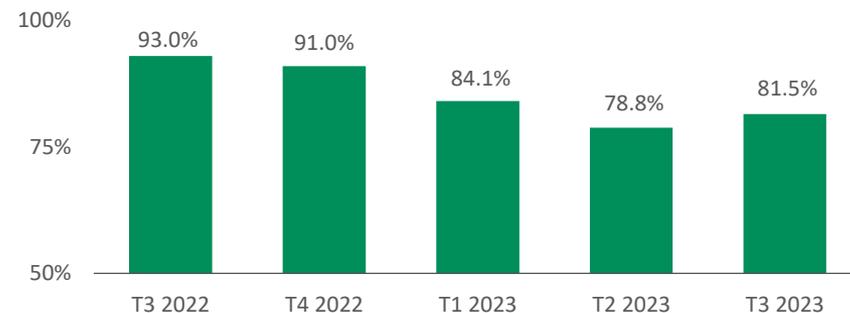
D. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

## Desempeño Operativo

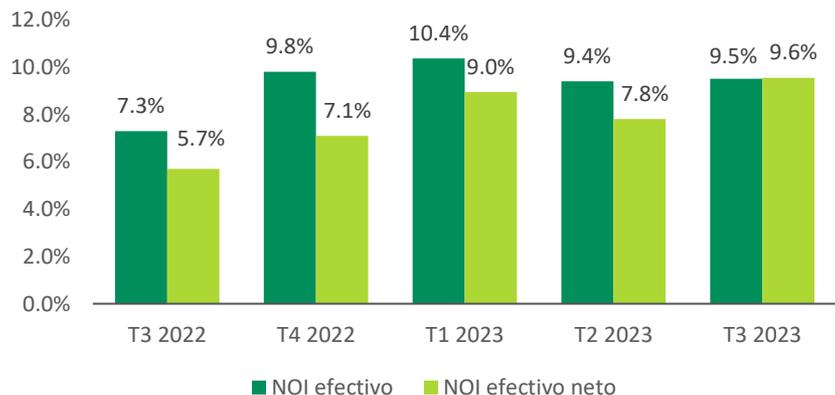
### OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



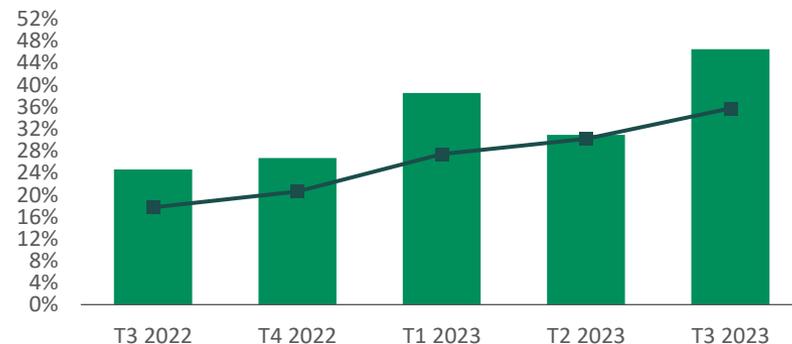
### RETENCIÓN DE CLIENTES



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



### CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Total Trimestral	24.6%	26.7%	38.5%	30.9%	46.5%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	17.7%	20.6%	27.4%	30.2%	35.7%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

FX = Ps. \$19.5 por US\$1.00

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
<b>FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) <sup>(A)</sup></b>	\$	<b>0.1800</b>	\$	<b>0.1900</b>
<b>Operaciones</b>				
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%
<b>Despliegue de Capital</b>				
Adquisición de edificios	\$	350,000	\$	450,000
Disposición de edificios	\$	-	\$	50,000
<b>Otros Supuestos</b>				
Gastos de administración <sup>(B)</sup> (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	31,000	\$	34,000
Distribución por CBFi del año completo 2023 (dólares estadounidenses) <sup>(C)</sup>	\$	0.1300	\$	0.1300

A. La guía de FFO (modificado por FIBRA Prologis) excluye el impacto de movimientos en Pesos Mexicanos ya que la moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense.

B. Gastos de administración excluye comisión por incentivo.

C. La Distribución Guiada para el año en curso es de US\$0.1300 por CBFis. Equivalente a un valor nominal de US\$144,255,383 y tomando en consideración los certificados en circulación a la fecha de este reporte.

# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

3T 2023 Información Suplementaria

en miles	30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Activo:</b>				
Activo circulante:				
Efectivo	8,309,274	471,596	2,704,577	139,689
Cuentas por cobrar, neto <sup>(A)</sup>	89,806	5,097	71,361	3,687
Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar	251,269	14,261	336,428	17,376
Pagos anticipados	51,214	2,907	3,748	193
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	3,471	198	14,113	728
Activos destinados para venta	-	-	539,218	27,850
	<b>8,705,034</b>	<b>494,059</b>	<b>3,669,445</b>	<b>189,523</b>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	79,542,339	4,514,837	74,733,756	3,859,915
Otras propiedades de inversión	61,418	3,098	55,994	2,892
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	20,027	1,136	36,840	1,904
Otros activos	13,128	744	26,165	1,351
	<b>79,636,912</b>	<b>4,519,815</b>	<b>74,852,755</b>	<b>3,866,062</b>
<b>Total activo</b>	<b>88,341,946</b>	<b>5,013,874</b>	<b>78,522,200</b>	<b>4,055,585</b>
<b>Pasivo y capital contable:</b>				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	46,382	2,633	89,250	4,609
Rentas anticipadas	25,966	1,474	74,568	3,851
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	20,279	1,151	61,023	3,151
Porción circulante de la deuda a largo plazo	96,749	5,491	115,685	5,975
	<b>189,376</b>	<b>10,749</b>	<b>340,526</b>	<b>17,586</b>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	16,154,986	916,880	17,785,094	918,580
Depósitos en garantía	379,253	21,525	404,234	20,878
	<b>16,534,239</b>	<b>938,405</b>	<b>18,189,328</b>	<b>939,458</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>16,723,615</b>	<b>949,154</b>	<b>18,529,854</b>	<b>957,044</b>
Capital:				
Capital contribuido	38,885,136	2,272,028	31,149,718	1,839,264
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	32,733,195	1,792,692	28,842,628	1,259,277
<b>Total de capital contable</b>	<b>71,618,331</b>	<b>4,064,720</b>	<b>59,992,346</b>	<b>3,098,541</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<b>88,341,946</b>	<b>5,013,874</b>	<b>78,522,200</b>	<b>4,055,585</b>

en miles de US\$	30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022	
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	4,517,935	3,026,081	3,890,657	2,938,909

# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

3T 2023 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de				
	2023		2022		2023		2022		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	
<b>Ingresos:</b>									
Ingresos por arrendamiento	1,218,505	72,227	1,252,720	62,017	3,691,795	206,425	3,695,048	182,116	
Recuperación de gastos por arrendamiento	122,292	7,246	133,029	6,662	382,922	21,391	410,729	20,309	
Otros ingresos por arrendamiento	25,121	1,531	11,159	478	67,870	3,690	27,679	1,278	
	<b>1,365,918</b>	<b>81,004</b>	<b>1,396,908</b>	<b>69,157</b>	<b>4,142,587</b>	<b>231,506</b>	<b>4,133,456</b>	<b>203,703</b>	
<b>Gastos de operación:</b>									
Gastos de operación y mantenimiento	(109,118)	(6,391)	(92,409)	(4,559)	(298,431)	(16,765)	(265,475)	(13,096)	
Servicios públicos	(10,618)	(620)	(11,168)	(555)	(31,334)	(1,756)	(30,036)	(1,487)	
Comisiones por administración de propiedades	(39,256)	(2,269)	(40,503)	(2,008)	(114,683)	(6,503)	(116,028)	(5,748)	
Impuesto predial	(30,175)	(1,598)	(26,231)	(1,285)	(90,053)	(4,767)	(77,225)	(3,782)	
Gastos de operación no recuperables	(17,139)	(998)	(6,011)	(298)	(42,854)	(2,435)	(30,776)	(1,519)	
	<b>(206,306)</b>	<b>(11,876)</b>	<b>(176,322)</b>	<b>(8,705)</b>	<b>(577,355)</b>	<b>(32,226)</b>	<b>(519,540)</b>	<b>(25,632)</b>	
<b>Utilidad bruta</b>	<b>1,159,612</b>	<b>69,128</b>	<b>1,220,586</b>	<b>60,452</b>	<b>3,565,232</b>	<b>199,280</b>	<b>3,613,916</b>	<b>178,071</b>	
<b>Otros ingresos (gastos):</b>									
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	6,060,510	355,172	(333,380)	(16,469)	9,713,531	556,073	4,972,336	244,209	
Comisión por administración de activos	(133,809)	(7,854)	(145,988)	(7,242)	(396,703)	(22,378)	(418,869)	(20,729)	
Comisión por incentivo	-	-	-	-	(1,028,451)	(58,747)	(655,488)	(33,487)	
Honorarios profesionales	(15,132)	(884)	(11,009)	(550)	(57,551)	(3,247)	(56,598)	(2,812)	
Gastos por interés	(161,493)	(9,505)	(231,560)	(11,430)	(505,532)	(28,467)	(669,544)	(33,030)	
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,755	222	4,454	222	11,800	666	14,215	703	
Amortización del costo financiero diferido	(4,954)	(293)	(9,854)	(488)	(19,010)	(1,067)	(25,596)	(1,268)	
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	(19,067)	(1,055)	-	-	
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(5,238)	(307)	(5,338)	(263)	(20,617)	(1,170)	(14,418)	(717)	
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	9,115	518	(3,281)	(163)	(37,058)	(2,086)	(6,707)	(337)	
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(9,138)	(519)	(5,229)	(259)	(21,280)	(1,212)	(19,075)	(935)	
(Pérdida) utilidad neta cambiaria no realizada	(19,481)	(949)	(12,457)	(617)	69,827	4,093	(9,006)	(445)	
Utilidad (pérdida) neta cambiaria realizada	2,160	111	(52)	(2)	(4,771)	(280)	137	7	
Otros gastos generales y administrativos	102,062	6,140	3,394	169	190,942	11,206	9,942	509	
	<b>5,828,357</b>	<b>341,852</b>	<b>(750,300)</b>	<b>(37,092)</b>	<b>7,876,060</b>	<b>452,329</b>	<b>3,121,329</b>	<b>151,668</b>	
<b>Utilidad neta</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>470,286</b>	<b>23,360</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>	<b>6,735,245</b>	<b>329,739</b>	
<b>Otra utilidad integral:</b>									
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>									
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	1,984,441	5,365	16,106	6,022	(5,567,600)	8,418	(1,113,267)	13,612	
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>									
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	214	12	245	12	641	36	730	36	
	<b>1,984,655</b>	<b>5,377</b>	<b>16,351</b>	<b>6,034</b>	<b>(5,566,959)</b>	<b>8,454</b>	<b>(1,112,537)</b>	<b>13,648</b>	
<b>Utilidad integral del periodo</b>	<b>8,972,624</b>	<b>416,357</b>	<b>486,637</b>	<b>29,394</b>	<b>5,874,333</b>	<b>660,063</b>	<b>5,622,708</b>	<b>343,387</b>	
<b>Utilidad por CBFI (A)</b>	<b>6.1356</b>	<b>0.3609</b>	<b>0.5491</b>	<b>0.0273</b>	<b>10.5402</b>	<b>0.6003</b>	<b>7.8644</b>	<b>0.3850</b>	

# Información Financiera

## Resultados Integrales al AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA <sup>(A)</sup>

3T 2023 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2023		2022		2023		2022	
	P\$.	US\$	P\$.	US\$	P\$.	US\$	P\$.	US\$
<b>Conciliación de la Utilidad Neta de FFO</b>								
Ingresos	1,365,918	81,004	1,396,908	69,157	4,142,587	231,506	4,133,456	203,703
Gastos de operación	(206,306)	(11,876)	(176,322)	(8,705)	(577,355)	(32,226)	(519,540)	(25,632)
<b>Utilidad bruta</b>	<b>1,159,612</b>	<b>69,128</b>	<b>1,220,586</b>	<b>60,452</b>	<b>3,565,232</b>	<b>199,280</b>	<b>3,613,916</b>	<b>178,071</b>
Otros ingresos (gastos) netos	5,828,357	341,852	(750,300)	(37,092)	7,876,060	452,329	3,121,329	151,668
<b>Utilidad neta</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>470,286</b>	<b>23,360</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>	<b>6,735,245</b>	<b>329,739</b>
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(6,060,510)	(355,172)	333,380	16,469	(9,713,531)	(556,073)	(4,972,336)	(244,209)
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(9,115)	(518)	3,281	163	37,058	2,086	6,707	337
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	19,481	949	12,457	617	(69,827)	(4,093)	9,006	445
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	19,067	1,055	-	-
Amortización de costos financieros diferidos	4,954	293	9,854	488	19,010	1,067	25,596	1,268
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,755)	(222)	(4,454)	(222)	(11,800)	(666)	(14,215)	(703)
Comisión por incentivo pagada en CBFis	-	-	-	-	1,028,451	58,747	655,488	33,487
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>939,024</b>	<b>56,310</b>	<b>824,804</b>	<b>40,875</b>	<b>2,749,720</b>	<b>153,732</b>	<b>2,445,491</b>	<b>120,364</b>
Amortización de costos financieros diferidos	(4,954)	(293)	(9,854)	(488)	(19,010)	(1,067)	(25,596)	(1,268)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	3,755	222	4,454	222	11,800	666	14,215	703
<b>FFO, modificado por FIBRA Prologis</b>	<b>937,825</b>	<b>56,239</b>	<b>819,404</b>	<b>40,609</b>	<b>2,742,510</b>	<b>153,331</b>	<b>2,434,110</b>	<b>119,799</b>
<b>Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")</b>								
Ajuste por rentas lineales	(22,399)	(1,330)	(19,758)	(954)	(44,005)	(2,551)	(78,527)	(3,863)
Mejoras a las propiedades	(95,472)	(5,603)	(67,644)	(3,350)	(260,736)	(14,674)	(189,757)	(9,403)
Mejoras de los inquilinos	(24,086)	(1,409)	(75,266)	(3,727)	(70,916)	(3,972)	(170,722)	(8,462)
Comisiones por arrendamiento	(36,646)	(2,148)	(36,183)	(1,781)	(96,602)	(5,398)	(110,614)	(5,449)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,755)	(222)	(4,454)	(222)	(11,800)	(666)	(14,215)	(703)
Amortización de costos financieros diferidos	4,954	293	9,854	488	19,010	1,067	25,596	1,268
<b>AFFO</b>	<b>760,421</b>	<b>45,820</b>	<b>625,953</b>	<b>31,063</b>	<b>2,277,461</b>	<b>127,137</b>	<b>1,895,871</b>	<b>93,187</b>

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de			
	2023		2022		2023		2022	
	P\$.	US\$	P\$.	US\$	P\$.	US\$	P\$.	US\$
<b>Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada</b>								
<b>Utilidad neta</b>	<b>6,987,969</b>	<b>410,980</b>	<b>470,286</b>	<b>23,360</b>	<b>11,441,292</b>	<b>651,609</b>	<b>6,735,245</b>	<b>329,739</b>
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(6,060,510)	(355,172)	333,380	16,469	(9,713,531)	(556,073)	(4,972,336)	(244,209)
Gastos por interés	161,493	9,505	231,560	11,430	505,532	28,467	669,544	33,030
Amortización de costos financieros diferidos	4,954	293	9,854	488	19,010	1,067	25,596	1,268
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(3,755)	(222)	(4,454)	(222)	(11,800)	(666)	(14,215)	(703)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	19,067	1,055	-	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	5,238	307	5,338	263	20,617	1,170	14,418	717
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(9,115)	(518)	3,281	163	37,058	2,086	6,707	337
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	19,481	949	12,457	617	(69,827)	(4,093)	9,006	445
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	-	-	-	-	13,774	691	(1,123)	(54)
Comisión por incentivo pagada en CBFis	-	-	-	-	1,028,451	58,747	655,488	33,487
<b>EBITDA ajustada</b>	<b>1,105,755</b>	<b>66,122</b>	<b>1,061,702</b>	<b>52,568</b>	<b>3,289,643</b>	<b>184,060</b>	<b>3,128,330</b>	<b>154,057</b>

### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



### ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
<b>Pies cuadrados de contratos empezados:</b>					
Renovaciones	1,040	1,677	1,116	1,254	1,242
Nuevos contratos	439	339	236	112	690
<b>Total de pies cuadrados de contratos empezados</b>	<b>1,479</b>	<b>2,016</b>	<b>1,352</b>	<b>1,366</b>	<b>1,932</b>
Duración promedio de contratos empezados (meses)	67	49	68	50	63
<b>Portafolio operativo:</b>					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,623	7,242	6,907	6,213	6,666
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	18.7%	20.0%	19.9%	14.3%	15.3%
<b>Cambio en renta - efectivo</b>	<b>12.1%</b>	<b>4.4%</b>	<b>14.2%</b>	<b>15.7%</b>	<b>24.8%</b>
<b>Cambio en renta neta efectiva</b>	<b>24.6%</b>	<b>26.7%</b>	<b>38.5%</b>	<b>30.9%</b>	<b>46.5%</b>

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	1	269	5,836	4.6%	124.7%
Juárez	-	-	3,695	0.0%	0.0%
Ciudad de México	9	800	16,562	4.8%	48.1%
Monterrey	2	57	6,186	0.9%	42.6%
Reynosa	5	713	4,580	15.6%	24.5%
Tijuana	2	92	6,590	1.4%	55.2%
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>1,932</b>	<b>43,449</b>	<b>4.4%</b>	<b>46.5%</b>

## Indicadores Operativos

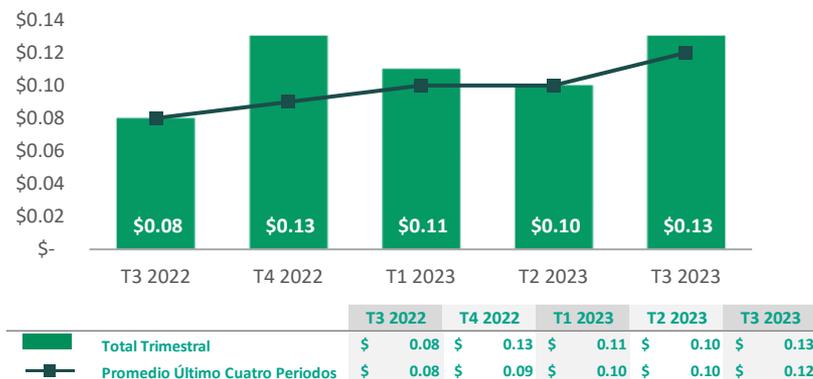
## GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T3 2022		T4 2022		T1 2023		T2 2023		T3 2023	
	Ps.	US\$								
Mejoras a las propiedades	67,644	3,350	111,747	5,680	89,847	4,800	75,417	4,271	95,472	5,603
Mejoras de los inquilinos	75,266	3,727	55,886	2,809	25,819	1,377	21,011	1,186	24,086	1,409
Comisiones por arrendamiento	36,183	1,781	15,186	787	33,464	1,775	26,492	1,475	36,646	2,148
Total de costos de rotación	111,449	5,508	71,072	3,596	59,283	3,152	47,503	2,661	60,732	3,557
<b>Total de gastos de capital</b>	<b>179,093</b>	<b>8,858</b>	<b>182,819</b>	<b>9,276</b>	<b>149,130</b>	<b>7,952</b>	<b>122,920</b>	<b>6,932</b>	<b>156,204</b>	<b>9,160</b>
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.3%		13.6%		14.2%		13.1%		12.8%

## INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T3 2022	T4 2022	T1 2023	T2 2023	T3 2023
Pies cuadrados del portafolio	38,817	38,103	41,282	41,282	41,266
Ocupación promedio	98.5%	98.9%	98.4%	98.0%	98.4%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	7.3%	9.8%	10.4%	9.4%	9.5%
NOI - neto efectivo	5.7%	7.1%	9.0%	7.8%	9.6%
Cambio en ocupación promedio	1.5%	1.0%	0.8%	0.2%	(0.1%)

## MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



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



## Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados				NOI del Tercer 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\$
<b>Mercados de Consumo</b>															
Ciudad de México	68	17,070	38.6	97.0	97.0	487,351	29,052	1,906,323	108,194	40.2	115	6.53	34,526,538	1,959,564	43.3
Guadalajara	26	5,889	13.3	99.2	99.2	150,031	8,944	618,356	35,095	13.1	106	6.01	8,274,029	469,595	10.4
Monterrey	27	6,217	14.1	99.5	99.5	160,343	9,559	622,056	35,305	13.2	101	5.71	10,345,289	587,150	13.0
<b>Total mercados de consumo</b>	<b>121</b>	<b>29,176</b>	<b>66.0</b>	<b>98.0</b>	<b>98.0</b>	<b>797,725</b>	<b>47,555</b>	<b>3,146,735</b>	<b>178,594</b>	<b>66.5</b>	<b>110</b>	<b>6.25</b>	<b>53,145,856</b>	<b>3,016,309</b>	<b>66.7</b>
<b>Mercados de Manufactura</b>															
Reynosa	29	4,588	10.4	99.8	99.8	109,864	6,549	475,057	26,962	10.1	104	5.89	6,171,230	350,250	7.8
Tijuana	48	6,590	14.9	100.0	100.0	169,996	10,134	745,939	42,336	15.8	113	6.42	13,534,243	768,140	17.0
Ciudad Juárez	29	3,791	8.6	97.5	97.5	76,153	4,540	358,751	20,361	7.6	97	5.51	6,215,279	352,750	7.8
<b>Total mercados de manufactura</b>	<b>106</b>	<b>14,969</b>	<b>33.9</b>	<b>99.3</b>	<b>99.3</b>	<b>356,013</b>	<b>21,223</b>	<b>1,579,747</b>	<b>89,659</b>	<b>33.5</b>	<b>106</b>	<b>6.03</b>	<b>25,920,752</b>	<b>1,471,140</b>	<b>32.6</b>
<b>Total portafolio operativo</b>	<b>227</b>	<b>44,145</b>	<b>99.9</b>	<b>98.4</b>	<b>98.4</b>	<b>1,153,738</b>	<b>68,778</b>	<b>4,726,482</b>	<b>268,253</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>6.17</b>	<b>79,066,608</b>	<b>4,487,449</b>	<b>99.3</b>
VAA Ciudad de México	1	42	0.1	0.0	0.0								44,049	2,500	0.1
<b>Total propiedades operativas</b>	<b>228</b>	<b>44,187</b>	<b>100.0</b>	<b>98.3</b>	<b>98.3</b>	<b>1,153,738</b>	<b>68,778</b>	<b>4,726,482</b>	<b>268,253</b>	<b>100</b>	<b>109</b>	<b>6.17</b>	<b>79,110,657</b>	<b>4,489,949</b>	<b>99.4</b>
Patio intermodal <sup>(A)</sup>						5,874	350						329,485	18,700	0.4
Otras propiedades de inversión <sup>(B)</sup>													61,422	3,486	0.1
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo <sup>(C)</sup>													102,193	5,800	0.1
<b>Total de propiedades de inversión <sup>(D)</sup></b>		<b>44,187</b>	<b>100.0</b>			<b>1,159,612</b>	<b>69,128</b>						<b>79,603,757</b>	<b>4,517,935</b>	<b>100.0</b>

## Métricas de valuación de terceros:

Estadísticas FIBRA Prologis	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.25% - 9.25%	7.10%
Tasas de Descuento (%)	8.25% - 11.25%	9.19%
Tasas de Reversión (%)	6.75% - 9.75%	7.60%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	\$5.00 - \$12.00	\$7.61

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

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

# Resumen Operativo

## Información de Clientes

3T 2023 Información Suplementaria

pies cuadrados en miles

### Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	3.6%	1,558
2 MELI PARTICIPACIONES SL	3.0%	1,075
3 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'E	2.8%	1,064
4 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.5%	937
5 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.3%	894
6 International Business Machines Cor	2.3%	1,222
7 Deutsche Post AG	2.1%	827
8 Uline, Inc.	1.9%	803
9 X Border, LLC	1.8%	706
10 Walmart Inc.	1.5%	710
<b>10 Clientes Principales</b>	<b>23.8%</b>	<b>9,796</b>

pies cuadrados y moneda en miles

### Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

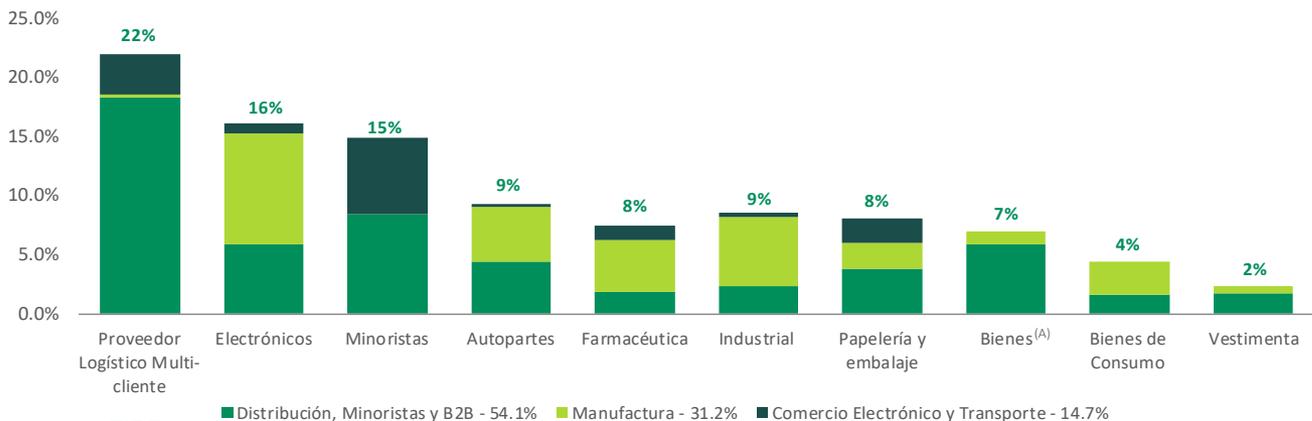
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2023	903	54,039	3,067	1%	59.82	3.40	49%	51%
2024	3,833	379,101	21,516	8%	98.90	5.61	20%	80%
2025	11,122	1,147,470	65,125	24%	103.17	5.86	42%	58%
2026	6,888	752,934	42,733	16%	109.31	6.20	30%	70%
2027	3,343	362,539	20,576	8%	108.46	6.16	21%	79%
En adelante	17,360	2,030,401	115,236	43%	116.96	6.64	36%	64%
<b>Total</b>	<b>43,449</b>	<b>4,726,484</b>	<b>268,253</b>	<b>100%</b>	<b>108.8</b>	<b>6.17</b>	<b>34%</b>	<b>66%</b>

### Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	92,275	34.4	14,513	33.4
Contratos denominados en US\$	175,978	65.6	28,936	66.6
<b>Total</b>	<b>268,253</b>	<b>100</b>	<b>43,449</b>	<b>100</b>

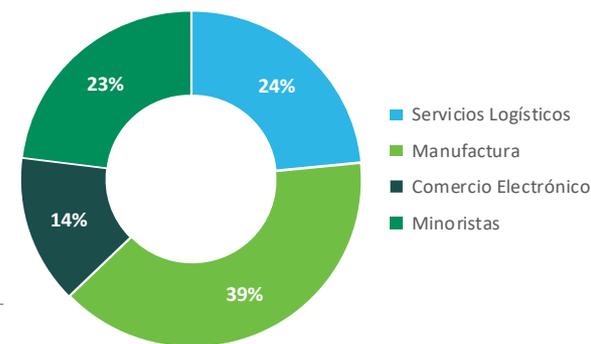
### USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



### TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



# Uso de Capital

## Adquisiciones

3T 2023 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2023			Año Completo 2023		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta <sup>(A)</sup>		Pies Cuadrados	Precio de Venta <sup>(A)</sup>	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
<b>ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS</b>						
<b>Mercados de Consumo</b>						
Ciudad de México	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	105	193,762	11,314
<b>Total Mercados de Consumo</b>	-	-	-	<b>105</b>	<b>193,762</b>	<b>11,314</b>
<b>Mercados de Manufactura</b>						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	305	679,950	39,708
Ciudad Juárez	-	-	-	242	412,039	24,059
<b>Total Mercados de Manufactura</b>	-	-	-	<b>547</b>	<b>1,091,989</b>	<b>63,767</b>
<b>Total Adquisición de Edificios</b>	-	-	-	<b>652</b>	<b>1,285,751</b>	<b>75,081</b>
<b>Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado</b>		<b>0.0%</b>			<b>5.9%</b>	

# Uso de Capital

## Disposiciones

3T 2023 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2023			Año Completo 2023		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta <sup>(A)</sup>		Pies Cuadrados	Precio de Venta <sup>(A)</sup>	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
<b>DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS</b>						
<b>Mercados de Consumo</b>						
Ciudad de México	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
<b>Total Mercados de Consumo</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Mercados de Manufactura</b>						
Reynosa	-	-	-	384	373,909	21,750
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	330	104,946	6,100
<b>Total Mercados de Manufactura</b>	-	-	-	<b>714</b>	<b>478,855</b>	<b>27,850</b>
<b>Total Disposición de Edificios</b>	-	-	-	<b>714</b>	<b>478,855</b>	<b>27,850</b>
<b>Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado <sup>(B)</sup></b>		<b>0.0%</b>			<b>10.2%</b>	

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.

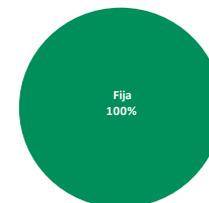
# Capitalización

## Deuda e Indicadores de Apalancamiento

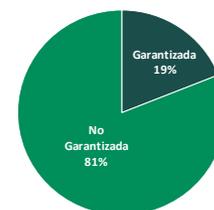
3T 2023 Información Suplementaria

moneda en millones	No garantizada										Prom. Ponderado de Tasa de Interés <sup>(A)</sup>	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva <sup>(B)</sup>
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Garantizada		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
Vencimiento												
2023	-	-	-	-	-	-	19	1	19	1	4.9%	4.4%
2024	-	-	-	-	-	-	78	4	78	4	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	82	5	82	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	2,867	163	2,867	163	4.9%	4.5%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
En adelante	-	-	13,126	745	-	-	-	-	13,126	745	3.8%	3.8%
<b>Subtotal- valor nominal de la deuda</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,126</b>	<b>745</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,046</b>	<b>173</b>	<b>16,172</b>	<b>918</b>		
Prima	-	-	51	3	-	-	-	-	51	3		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	29	1	-	-	-	-	29	1		
<b>Deuda Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13,206</b>	<b>749</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3,046</b>	<b>173</b>	<b>16,252</b>	<b>922</b>	<b>4.0%</b>	<b>4.0%</b>
Promedio ponderado de tasa de interés <sup>(A)</sup>		0.0%		3.8%		0.0%		4.9%		4.0%		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva <sup>(B)</sup>		0.0%		3.9%		0.0%		4.5%		4.0%		
Promedio ponderado de años de vencimiento		2.5		7.7		-		2.7		6.8		

### DEUDA FIJA VS. VARIABLE



### DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



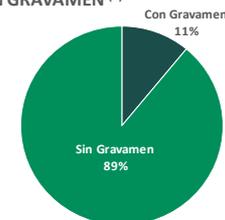
moneda en millones	Ps.	US\$
Liquidez		
Contrato de crédito revolvente <sup>(C)</sup>	8,810	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	8,810	500
Efectivo no restringido	8,309	472
<b>Liquidez total</b>	<b>17,119</b>	<b>972</b>

### Métricas de Deuda del Bono <sup>(F)</sup>

	3T23	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	7.0x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	18.3%	<50%

Métricas de Deuda <sup>(D)</sup>	2023	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	9.6%	10.7%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	14.3%	14.7%
Razón de cobertura de cargos fijos	7.0x	6.2x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	1.6x	1.9x
Índice de deuda neta al EBITDA ajustado	1.7x	2.0x

### ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN <sup>(E)</sup>



- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de septiembre de 2023.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 23.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de septiembre 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.

**5,559**

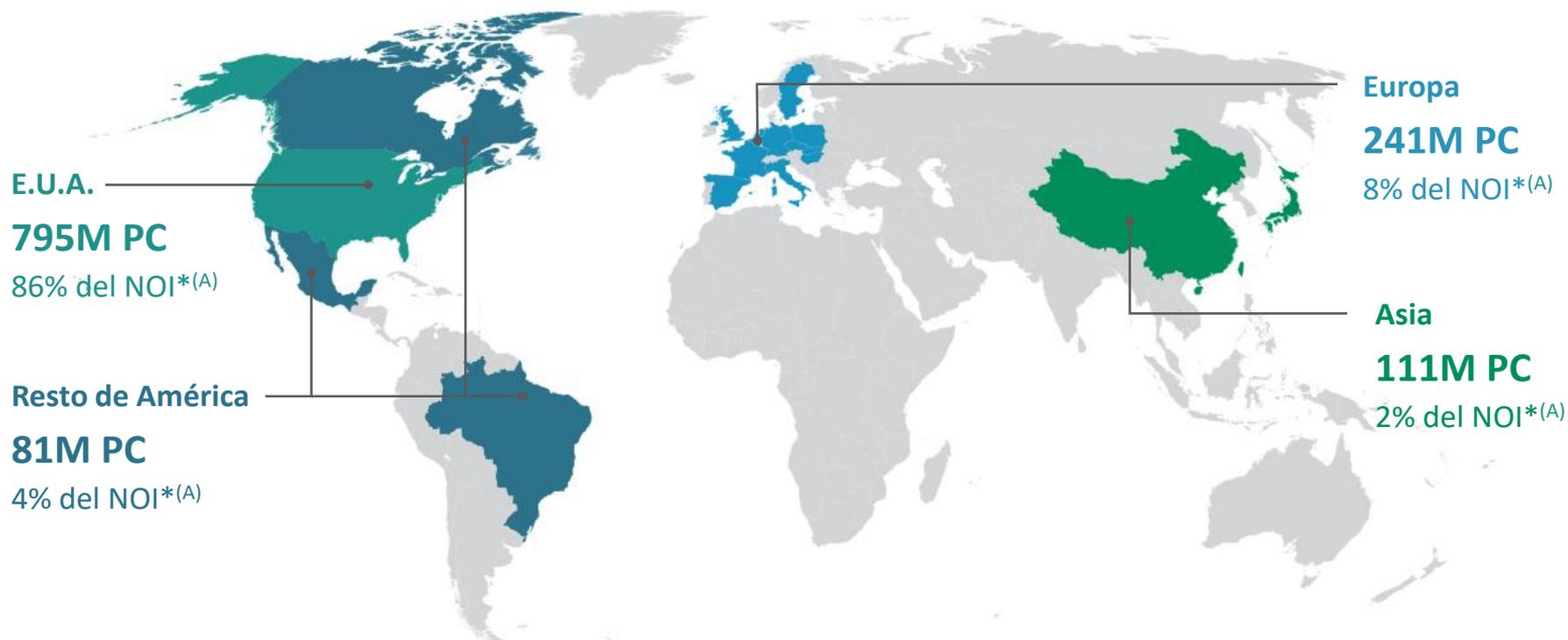
Propiedades

**1.2MM**

Pies Cuadrados

**\$40.4B**

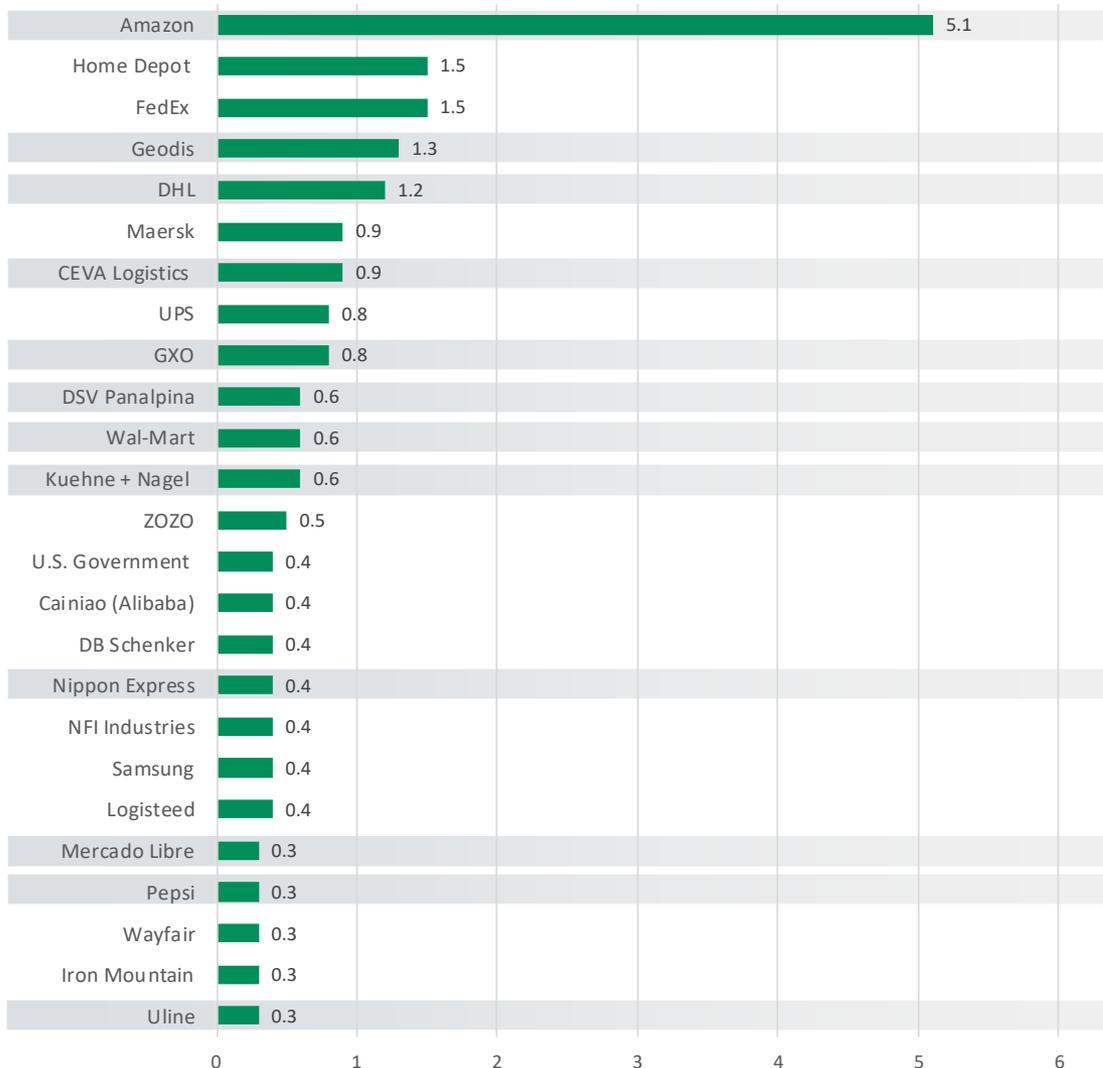
Desarrollo de tierra (TEI)<sup>(B)</sup>



# Patrocinador

## Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

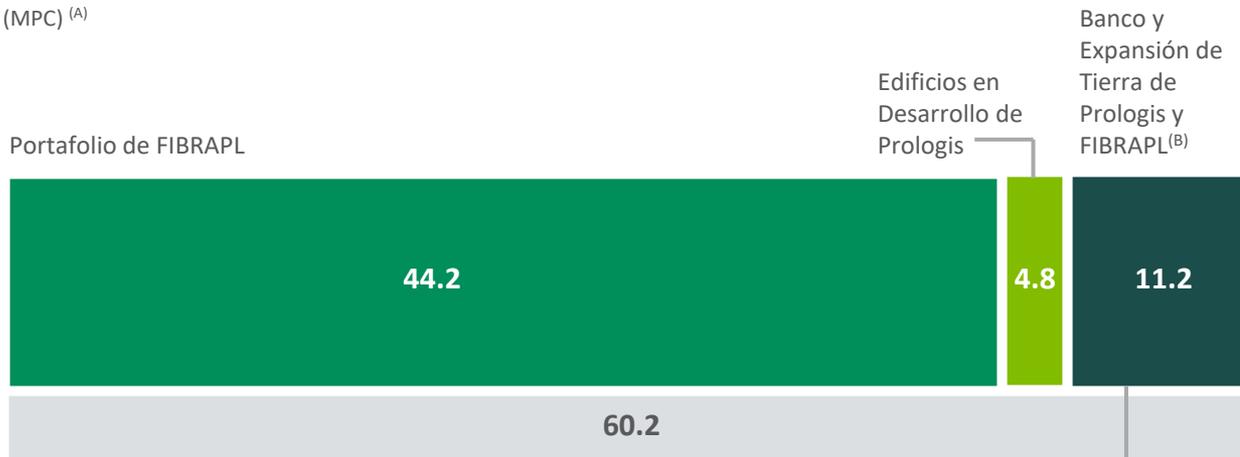


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

**CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS**

(MPC) <sup>(A)</sup>

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	0.9	73.0%
Ciudad Juárez	1.2	100.0%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	1.1	75.5%
<b>Total</b>	<b>4.8</b>	<b>68.6%</b>



Independencia 4, Ciudad Juárez, México

# Notas y Definiciones

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

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

**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 nueve meses terminados			
	al 30 de septiembre de 2023		al 30 de septiembre de 2022		al 30 de septiembre de 2023		al 30 de septiembre de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Utilidades</b>								
Utilidad neta	6,987,969	410,980	470,286	23,360	11,441,292	651,609	6,735,245	329,739
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,138,919	1,138,919	856,419	856,419	1,085,489	1,085,489	856,419	856,419
<b>Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido</b>	<b>6.1356</b>	<b>0.3609</b>	<b>0.5491</b>	<b>0.0273</b>	<b>10.5402</b>	<b>0.6003</b>	<b>7.8644</b>	<b>0.3850</b>
<b>FFO</b>								
AMEFIBRA FFO	939,024	56,310	824,804	40,875	2,749,720	153,732	2,445,491	120,364
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,138,919	1,138,919	856,419	856,419	1,085,489	1,085,489	856,419	856,419
<b>AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido</b>	<b>0.8245</b>	<b>0.0494</b>	<b>0.9631</b>	<b>0.0477</b>	<b>2.5332</b>	<b>0.1416</b>	<b>2.8555</b>	<b>0.1405</b>
FFO, modificado por FIBRA Prologis	937,825	56,239	819,404	40,609	2,742,510	153,331	2,434,130	119,799
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	1,138,919	1,138,919	856,419	856,419	1,085,489	1,085,489	856,419	856,419
<b>FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi</b>	<b>0.8234</b>	<b>0.0494</b>	<b>0.9568</b>	<b>0.0474</b>	<b>2.5265</b>	<b>0.1413</b>	<b>2.8422</b>	<b>0.1399</b>

**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	al 30 de septiembre de 2023	
	US\$	Limite
<b>Proporción de apalancamiento</b>		
Deuda Total - a valor nominal	917,865	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	4,152,785	
<b>Proporción de apalancamiento</b>	<b>22.1%</b>	<b>&lt;60%</b>
<b>Proporción de apalancamiento de deuda garantizada</b>		
Deuda Total - a valor nominal	172,865	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	4,152,785	
<b>Proporción de apalancamiento de deuda garantizada</b>	<b>4.2%</b>	<b>&lt;40%</b>
<b>Proporción de cobertura de cargos fijo</b>		
EBITDA ajustado anualizado	266,020	
Gastos por interés anualizado	38,020	
<b>Proporción de cobertura de cargos fijo</b>	<b>7.0x</b>	<b>&gt;1.5x</b>
<b>Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV</b>		
Deuda Total - a valor nominal	917,865	
Total Activos <sup>(1)</sup>	5,013,874	
<b>Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV</b>	<b>18.3%</b>	<b>&lt;50%</b>
<sup>(1)</sup> <b>Total Activos</b>		
Efectivo	471,596	
Otros Activos	389,493	
Valor inmobiliario	4,152,785	
<b>Total Activos</b>	<b>5,013,874</b>	

**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 septiembre de 2023		al 30 de junio de 2023	
	P\$s.	US\$	P\$s.	US\$
<b>Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones</b>				
Deuda total - a valor nominal	16,172,322	917,865	15,730,698	918,919
Menos: efectivo	(8,309,274)	(471,596)	(7,781,591)	(454,568)
Menos: IVA por recuperar	(242,463)	(13,761)	(339,796)	(19,849)
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>7,620,585</b>	<b>432,508</b>	<b>7,609,311</b>	<b>444,502</b>
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más activos destinados para venta	79,603,757	4,517,935	71,090,281	4,152,784
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado</b>	<b>9.6%</b>	<b>9.6%</b>	<b>10.7%</b>	<b>10.7%</b>
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>7,620,585</b>	<b>432,508</b>	<b>7,609,311</b>	<b>444,502</b>
Propiedades de inversión con base al costo histórico	46,678,127	3,026,081	45,835,818	3,017,757
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico</b>	<b>16.3%</b>	<b>14.3%</b>	<b>16.6%</b>	<b>14.7%</b>
<b>Índice de cobertura de cargos fijos</b>				
EBITDA ajustada	1,105,755	66,122	1,072,683	59,408
Gastos por interés	161,493	9,505	169,450	9,555
<b>Índice de cobertura de cargos fijos</b>	<b>6.8x</b>	<b>7.0x</b>	<b>6.3x</b>	<b>6.2x</b>
<b>Deuda al EBITDA ajustada</b>				
Deuda total, neta de ajustes	7,620,585	432,508	7,609,311	444,502
EBITDA ajustado anualizado	4,423,020	264,488	4,290,732	237,632
<b>Índice de deuda al EBITDA ajustado</b>	<b>1.7x</b>	<b>1.6x</b>	<b>1.8x</b>	<b>1.9x</b>
<b>Deuda neta al EBITDA ajustada</b>				
Deuda total - a valor nominal	16,172,322	917,865	15,730,698	918,919
Menos: efectivo	(8,309,274)	(471,596)	(7,781,591)	(454,568)
EBITDA ajustado anualizado	4,423,020	264,488	4,290,732	237,632
<b>Índice de deuda neta al EBITDA ajustado</b>	<b>1.8x</b>	<b>1.7x</b>	<b>1.9x</b>	<b>2.0x</b>

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

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

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

#### Nuestras medidas FFO

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

orgánico de rendimiento. El término "propiedades de inversión" se usa en el sentido de que las Normas Internacionales de Información Financiera, "IFRS" lo usan, es decir, bienes inmuebles que se desarrollan y operan con la intención de obtener un retorno de la inversión, ya sea a través de actividades de ingresos por renta, la reventa futura de la propiedad, o ambas. Este término se usa en este documento para distinguirlo de las entidades inmobiliarias que desarrollan, adquieren y venden propiedades principalmente para generar ganancias transaccionales en la actividad de desarrollo / compra y venta. La métrica AMEFIBRA FFO no tiene como objetivo abordar el desempeño orgánico de este tipo de entidades.

La métrica AMEFIBRA FFO es complementaria a otras medidas que proporciona la contabilidad, ya que se enfoca en el desempeño de las actividades de arrendamiento dentro del amplio marco de la entidad que lo administra, es decir, también tiene en cuenta, entre otros, los costos de su estructura de gestión (ya sea interna o externa), sus fuentes de financiamiento (incluidos los costos de financiamiento) y, si corresponde, los costos fiscales. Esto ilustra mejor el término "rendimiento orgánico" al que se hace referencia en este documento. AMEFIBRA FFO parte del resultado integral de la norma de IFRS segregando las diferentes valoraciones y otros efectos descritos a continuación, y que no son parte del desempeño orgánico de la actividad de arrendamiento a que se refiere este documento.

#### AMEFIBRA FFO

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

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

#### FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

#### AFFO

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

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

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

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

## Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

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

## Clasificación de Mercados

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

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

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

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

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

# Notas y Definiciones (continuación)

3T 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 ocurrir simultáneamente con un compromiso de arrendamiento).

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

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

**Retención** son los pies cuadrados de todos los arrendamientos iniciados durante el período que son arrendados por los 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:

en miles de dólares estadounidenses	2023	2022	Cambio (%)
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>			
Según estados de utilidad integral	81,004	69,157	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(5,796)	60	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(1,085)	(966)	
<b>Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>74,122</b>	<b>68,251</b>	
<b>Gastos por rentas:</b>			
Según estados de utilidad integral	(11,876)	(8,705)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	795	(1,977)	
<b>Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>(11,081)</b>	<b>(10,682)</b>	
<b>NOI</b>			
Según estados de utilidad integral	69,128	60,452	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(5,002)	(1,917)	
Ajuste por nivelación de rentas	(1,085)	(966)	
<b>NOI Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>63,041</b>	<b>57,569</b>	<b>9.5%</b>
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	1,085	966	
<b>NOI Mismas Propiedades - efectivo neto</b>	<b>64,126</b>	<b>58,535</b>	<b>9.6%</b>

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

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

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

**NOI estabilizado** es igual a los doce meses estimados de ingresos brutos potenciales por renta (renta base, incluidas las rentas por encima o por debajo del mercado más los reembolsos de gastos de operación) multiplicados por 95% para ajustar los ingresos a un factor de vacantes estabilizado del 5%, menos los gastos de operación estimados.

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

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

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

en miles	30 de septiembre de 2023		31 de diciembre de 2022		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	93,291	5,295	72,043	3,722	21,248	1,573	23%
Reserva para cuentas incobrables	(3,485)	(198)	(682)	(35)	(2,803)	(163)	80%
<b>Total</b>	<b>89,806</b>	<b>5,097</b>	<b>71,361</b>	<b>3,687</b>	<b>18,445</b>	<b>1,410</b>	<b>21%</b>
<b>% de reserva</b>	<b>4%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>	<b>1%</b>			

**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 de tener las siguientes características: desocupación por arriba de un 20%; (ii) plazos de terminación de renta de corto plazo, típicamente durante los dos años de ser dueños de la propiedad; (iii) importantes mejoras de capital que se requieren, que deben ser superiores al 10% del valor de compra y que deben de ser invertidos dentro de los primeros dos años que se adquirió la propiedad. Estas propiedades no están incluidas dentro del Portafolio en Operación.

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

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

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

#### Enfoque de Ingresos

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

#### Flujo de Efectivo Descotado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

#### Capitalización Directa

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

#### Enfoque Comparativo de Mercado

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

#### Enfoque de Costos

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

#### Selección de la Metodología

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

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