



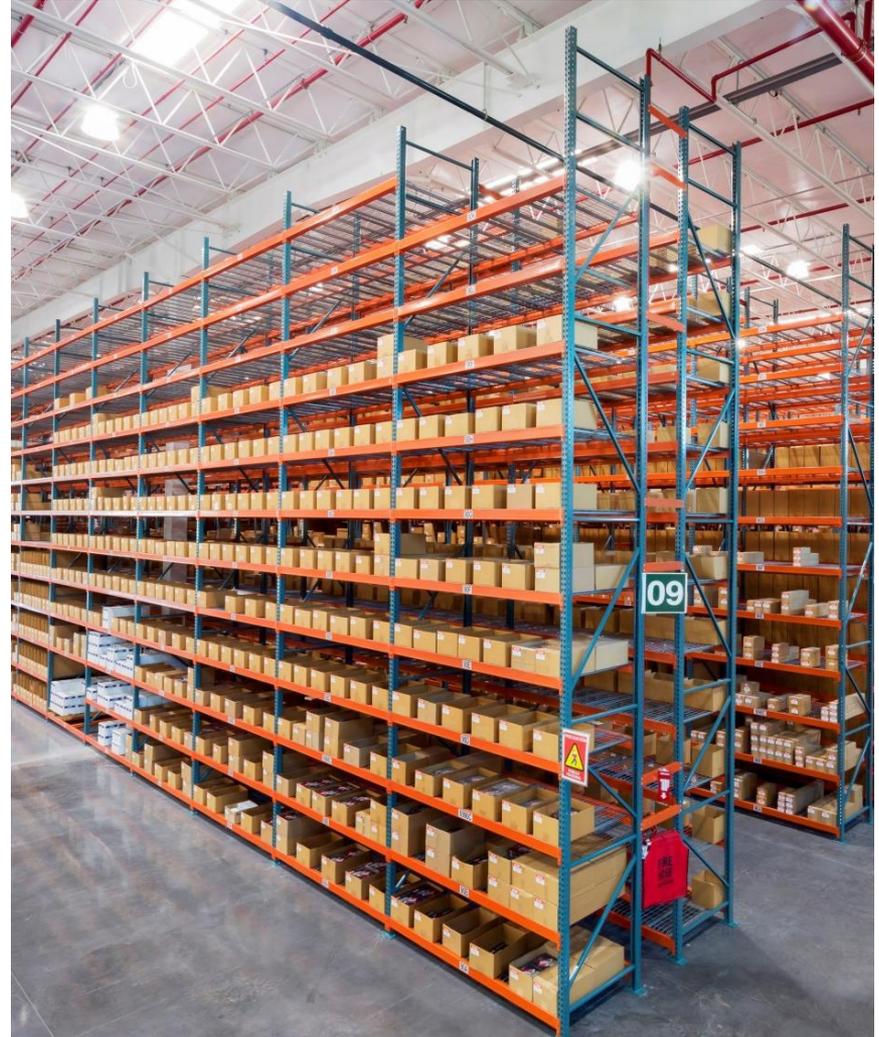
Alamos, Mexico city

Presentación a Inversionistas

Febrero 2024

Contenido

- 05 Resumen de la Oferta
- 15 Resiliente Estrategia de Inversión
- 22 Modelo de Negocios de Bajo Riesgo
- 27 Mejor Practicas Orientadas a Crear Valor
- 30 Solido Patrocinador
- 33 Apéndice



Disclaimer / No Solicitud

Esta presentación incluye cierta información contenida en el suplemento preliminar de fecha 27 de febrero de 2024, y cualquier adición o cambios relacionados con la oferta de CBFIs de FIBRA Prologis (según sea adicionado o modificado, el “Suplemento Preliminar”). Esta presentación está calificada en su totalidad por referencia a, y debe leerse en conjunto con, la información contenida en el Suplemento Preliminar, incluyendo los anexos del mismo. Los términos que no se encuentren definidos en esta presentación tendrán el significado que a dichos términos se les atribuye en el Suplemento Preliminar. Esta presentación es confidencial y la información contenida en la presente no puede ser reproducida total o parcialmente.

Esta presentación incluye ciertos términos y medidas financieras que no reconocidos por las NIIFs que no están definidos aquí específicamente. Estos términos y medidas financieras se definen y, en el caso de las medidas financieras no reconocidas por las NIIFs, se reconcilian con la medida NIIF más comparable.

Esta presentación es únicamente para fines informativos y es un resumen del prospecto y del Suplemento Preliminar presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), en relación con una oferta pública de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los “CBFIs”), los cuales están disponibles en stivconsultasexternas.cnbv.gob.mx. En la medida en que se publique una nueva versión del Suplemento Preliminar o del suplemento definitivo, la información contenida en los mismos prevalecerá respecto de la información contenida en el presente y cualquier persona interesada deberá consultar y leer, de manera detallada, el Suplemento Preliminar y/o el suplemento definitivo antes de adquirir o vender los CBFIs, realizar cualquier inversión, tomar decisiones de inversión o hacer una recomendación a un tercero para invertir en relación con los valores descritos en esta presentación, el prospecto y Suplemento Preliminar.

Cualquier persona que reciba esta presentación, al recibirla, reconoce (i) que la información contenida en la presente es sólo para fines informativos y no cubre, ni tiene la intención de cubrir toda la información necesaria para evaluar una inversión, y (ii) que no basará su decisión de compra o venta de valores, llevará a cabo ninguna inversión, tomará decisiones de inversión o recomendará una inversión a terceros, basándose en la información contenida en esta presentación, y dicha persona renuncia a cualquier derecho que pueda tener en relación con la información incluida en ella. La información contenida en esta presentación no debe considerarse como una recomendación legal o fiscal. Cualquier persona interesada en adquirir los CBFIs debe consultar a sus propios asesores legales y fiscales.

Ni la CNBV ni ninguna otra autoridad ha aprobado o desaprobado el contenido de la información descrita en el Suplemento Preliminar o en esta presentación, o la exactitud, suficiencia o veracidad de la información contenida en los mismos. Esta

Esta presentación no constituye una oferta, ni una invitación o solicitud para una oferta, de suscribir o comprar cualquier valor, ninguna parte de ella ni su difusión forma parte de o se basa en ningún contrato o decisión de inversión relacionada con ella. Ni esta presentación ni su contenido será la base de ningún contrato o compromiso.

No se hace ninguna solicitud. Los valores mencionados aquí no se han registrado conforme a la Ley de Valores de 1933 o las leyes de valores de ninguna otra jurisdicción, excepto México, y no pueden ofrecerse ni venderse en los Estados Unidos ni en ninguna otra jurisdicción sin registro o una exención aplicable de los requisitos de registro o en ninguna de estas jurisdicciones. Cualquier anuncio de este tipo no constituye una oferta para vender o la solicitud de una oferta para adquirir los valores mencionados aquí o en las presentaciones, según corresponda.

Las ofertas para vender y las solicitudes de ofertas para adquirir los valores mencionados aquí sólo son realizadas por, y la información aquí debe ser leída en conjunto con el Suplemento Preliminar. La información contenida aquí no pretende ser completa y está sujeta a las mismas calificaciones y supuestos, y los inversionistas solo deben considerarla a la luz de las mismas advertencias, falta de garantías y representaciones, y otras precauciones, tal y como se revela en el Suplemento Preliminar.

Declaraciones a Futuro

Las declaraciones contenidas en esta presentación que no son hechos históricos son declaraciones a futuro o proyecciones. Estas declaraciones a futuro o proyecciones se basan en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA Prologis, opiniones de la dirección y suposiciones realizadas por la dirección. Tales declaraciones implican incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, variaciones de tales palabras y expresiones similares están destinadas a identificar dichas declaraciones prospectivas, que en general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones que aborden el rendimiento operativo, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo las declaraciones relativas al crecimiento de rentas y ocupación, actividad de adquisición, actividad de desarrollo, actividad de disposición, condiciones generales en las áreas geográficas donde operamos, nuestra deuda y posición financiera, son declaraciones a futuro o proyecciones. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir. Aunque creemos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que nuestras expectativas se cumplan y, por lo tanto, los resultados y efectos reales pueden diferir materialmente de lo expresado o pronosticado en tales declaraciones a futuro. Algunos de los factores que pueden afectar los resultados y efectos incluyen, sin limitar: condiciones generales de mercado, económicas y políticas, particularmente en México, incluidas las próximas elecciones presidenciales en México y Estados Unidos en 2024, así como los efectos de los ciclos económicos en México y otros mercados financieros y las tendencias proteccionistas globales; fluctuaciones en el valor del peso mexicano y cambios en la inflación y las tasas de interés en México y a nivel mundial; nuestra estrategia comercial y de inversión de invertir en inmuebles industriales, que puede exponernos a riesgos del sector en el que operamos pero poco comunes a otras FIBRAS o compañías que invierten principalmente en una gama más amplia de activos inmobiliarios; tendencias económicas en las industrias o mercados en los que operan nuestros clientes, y el desempeño y condición financiera de nuestros clientes; nuestras expectativas en cuanto a ingresos, gastos, ventas, operaciones y rentabilidad; nuestra concentración de propiedades en México, incluyendo la Ciudad de México y ciertas otras regiones del país; nuestra capacidad para cobrar alquileres a nuestros clientes; nuestra capacidad para generar suficientes flujos de efectivo para satisfacer cualquier obligación futura de servicio de deuda y pagar dividendos en efectivo a los tenedores de nuestros CBFIs, según lo exige el régimen de FIBRA; limitaciones a nuestras actividades impuestas por nuestros acuerdos financieros; nuestra capacidad para obtener el financiamiento necesario de terceros en términos favorables o en absoluto; competencia en nuestra industria y mercados; nuestra capacidad para arrendar cualquiera de nuestras propiedades; nuestra capacidad para mantener o aumentar nuestros alquileres y tasas de ocupación; nuestra capacidad para participar con éxito en adquisiciones estratégicas de propiedades; nuestra capacidad para expandirnos con éxito a nuevos mercados; pasivos contingentes derivados de propiedades adquiridas; nuestra capacidad para integrar adquisiciones; iliquidez en el mercado inmobiliario; nuestra capacidad para mantener un seguro adecuado para nuestras propiedades; obstáculos al comercio, incluidos aranceles o impuestos de importación y cambios a las políticas comerciales existentes, y cambios o retiros de acuerdos de libre comercio, incluido el Tratado Estados Unidos-México-Canadá (“T-MEC”), del cual México es miembro, que podrían afectar negativamente afectar a nuestros clientes actuales o potenciales o a México en general; leyes y regulaciones gubernamentales que nos afectan e interpretaciones de esas leyes y regulaciones, incluidos cambios en las leyes y regulaciones tributarias que afectan a las FIBRA, cambios en las leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación y aumentos en las tasas de impuestos sobre bienes inmuebles; cambios en los mercados de capitales en general que podrían afectar las políticas o actitudes respecto de la inversión en México o en valores emitidos por empresas o vehículos mexicanos, tales como FIBRAS; los efectos de una pandemia u otra emergencia de salud pública y cualquier medida gubernamental implementada en respuesta a la misma en la economía global y mexicana, incluidas nuestras operaciones y nuestros clientes; desastres naturales o disturbios sociales, u otras condiciones fuera de nuestro control, que puedan afectar nuestras propiedades; riesgos asociados con incidentes de ciberseguridad e interrupciones, retrasos o fallas en nuestros sistemas de tecnología de la información; nuestra dependencia de la capacidad de nuestro Administrador para gestionar nuestro negocio, implementar nuestra estrategia de crecimiento y administrar y mantener nuestras propiedades; conflictos de intereses reales y potenciales entre nosotros, por un lado, y nuestro Administrador y otras afiliadas de Prologis, por el otro; nuestra capacidad para mantener nuestra calificación como FIBRA; el resultado de la potencial oferta pública de adquisición y suscripción recíproca descrita en esta presentación; y aquellos factores adicionales incluidos en el Suplemento Preliminar dentro de la sección “Factores de Riesgo”. FIBRA Prologis no tiene la obligación de actualizar o revisar cualquier declaración o información a futuro que se incluya en esta presentación o que pudiera ser necesaria como consecuencia de información nueva, eventos futuros u otros factores. Al asistir a esta presentación, acepta estar sujeto a los términos y condiciones establecidos anteriormente



Encino, Mexico City

Descripción general de la Oferta

Resumen de la Oferta

Emisor	FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14)
Tipo de oferta	Oferta Global de capital (100% primaria)
Tamaño de la oferta	100,000,000 CBFIs
Opción de Colocación Adicional	Hasta el 20% de la base la oferta
Opción de sobreasignación	Hasta el 15% de la base aumentada con la opción de colocación adicional
Destino de los fondos	Adquisición de propiedades identificadas y futuras adquisiciones de propiedades de Prologis y de otras terceras partes no afiliadas, así como para propósitos corporativos en general
Dividendo anual esperado en 2024	Ps. 2.538 / CBFi (USD \$0.1410 / CBFi) ⁽¹⁾
Periodo de restricción	90 días para Prologis, Inc, el administrador, y ciertos directores y funcionarios
Agentes colocadores	Citigroup, BBVA, J.P. Morgan
Fecha de cierre de libro	5 de marzo de 2024
Participación de Prologis	Prologis Inc, una afiliada del administrador, ha indicado su interés de comprar aproximadamente US\$50 millones en CBFIs de la Oferta

1. Basado en un tipo de cambio MXN/USD de 18.000.

Usos y Recursos

Fuente	\$M	%
Oferta pública (follow-on) ⁽¹⁾	\$434	71%
Efectivo disponible en caja	180	29
Total	\$614	100%

Usos	\$M	%
Adquisiciones identificadas – Prologis ⁽²⁾	\$155	25%
Adquisiciones de terceros, Portafolio Futuro del Sponsor y usos corporativos generales	445	72
Gastos de transacción	15	2
Uso Total	\$614	100%

1. Los recursos de la oferta global no incluyen la sobreasignación. Estimado con el precio de cierre del 23 de febrero 2024 y con un tipo de cambio MXN/USD de 17.126.
 2. Incluye los costos de cierre.

Beneficios y Razón sobre el portafolio a Adquirir

Racional

- Obtener financiamiento para mejorar el portafolio industrial Clase A líder en la industria
- Las adquisiciones identificadas capturan el crecimiento del plan de desarrollo de Prologis
- Mantiene flexibilidad y capacidad para aprovechar futuras oportunidades

Descripción de las adquisiciones

- Compuesto por 1.5 MPC en los principales centros de consumo
- Propiedades tienen WARLT de 6.2 años
- Valor Agregado Bruto de ~\$155M⁽¹⁾
- Se espera que se realice en 2024
- Tres propiedades están en construcción , se espera que finalicen y se establezcan en la segunda mitad de 2024

Ajuste Estratégico

- Portafolio inigualable enfocado en los principales centros de consumo
- Superposición geográfica del 100% con el portafolio existente e irremplazable; invirtiendo en 5 de los mercados más dinámicos
- Más del 92% de ingresos por renta es en dólares

Implicaciones en el Balance General

- Un balance fuerte ofrece alternativas de fondeo

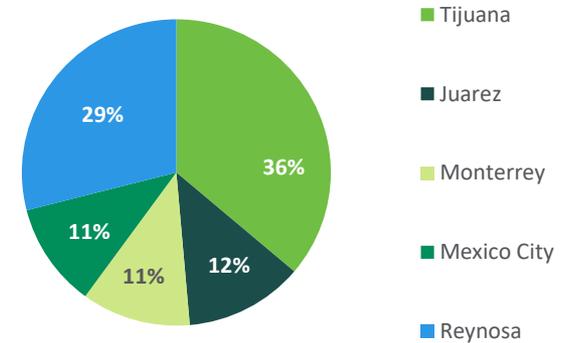
1. El valor Bruto Agregado está basado en una estimación interna del valor de las propiedades y al final el precio de adquisición será basado en la valuación de las propiedades de un agente independiente , que puede variar del valor bruto establecido en este documento.

Descripción General del Portafolio Premier a Adquirir

Edificio	NRA (MSF)	GAV (\$M) ⁽¹⁾	\$/SF	Vendedor	Año
Tijuana					
Portfolio 1	0.4	\$56	\$136	Sponsor	2024
Juarez					
Portfolio 2	0.2	\$19	\$90	Sponsor	2024
Monterrey					
Portfolio 3	0.2	\$18	\$109	Sponsor	2024
Mexico City					
Portfolio 4	0.2	\$17	\$112	Sponsor	2024
Reynosa					
Portfolio 5	0.6	\$45	\$81	Sponsor	2024
Total	1.5	\$155	\$104		

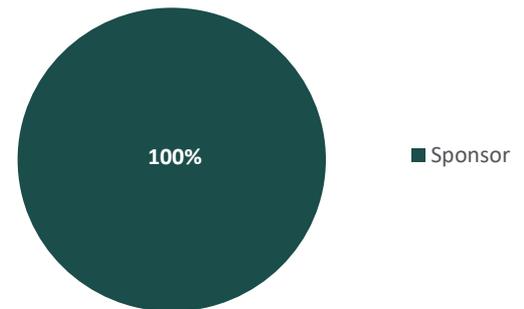
Mezcla Geográfica

%, GAV Basis

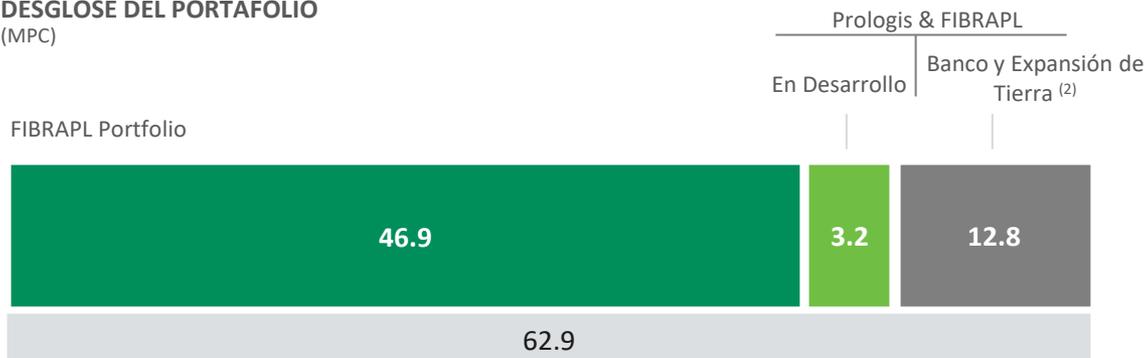


Vendedor

%, GAV Basis



DESGLOSE DEL PORTAFOLIO (MPC)



1. Valores estimados , sujetos a avalúos
 2. Basado en pies cuadrados edificables

Crecimiento del Portafolio desde la OPI

PORTAFOLIO DE BIENES RAÍCES ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾

Miles de dólares



1. Basado en apreciaciones de terceros.

2. La OPI fue el 4 de junio de 2014

3. Las adquisiciones después de la OPI se completaron entre 2014 y 4Q23, incluido el crecimiento y la apreciación del activo.

Crecimiento Histórico

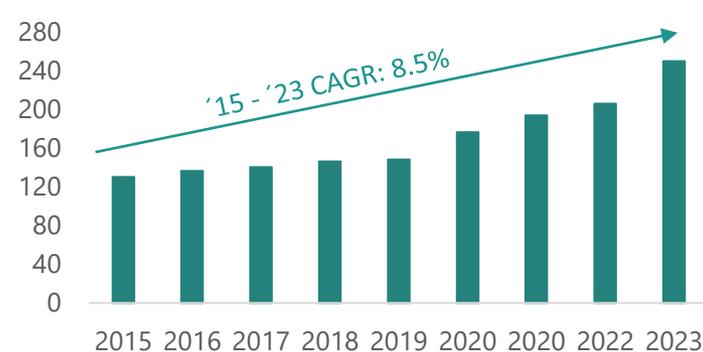
CRECIMIENTO NOI

Millones de dólares



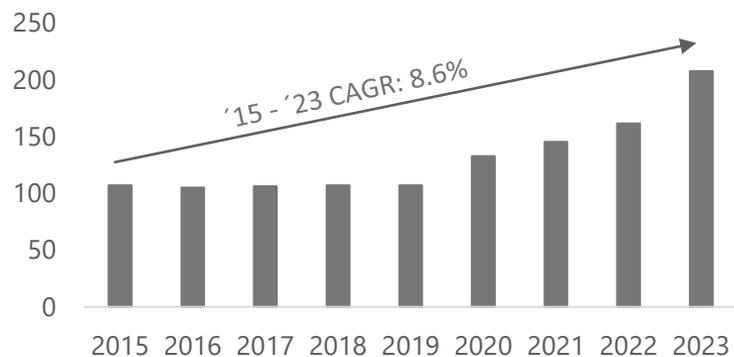
CRECIMIENTO UAIDA AJUSTADA

Millones de dólares



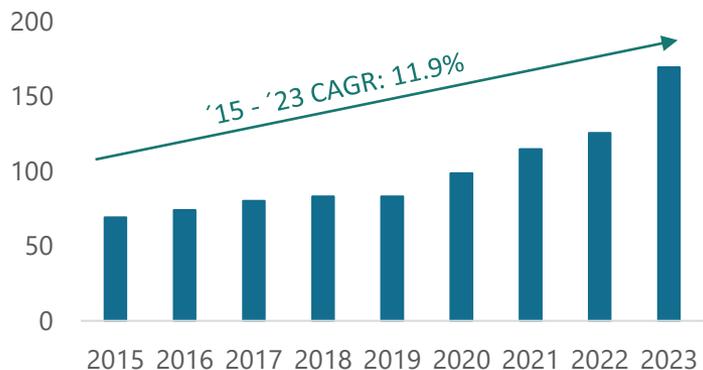
CRECIMIENTO FFO

Millones de dólares



CRECIMIENTO AFFO

Millones de dólares



Datos al 31 de diciembre de 2023

Note: Para fines comparativos, se han excluido los incentivos pagados al patrocinador de FIBRAPL en 2017, 2018, 2019, 2021 y 2022, así como el impacto en las pérdidas/ganancias cambiarias realizadas del IVA en 2015 y 2020.

Fuerte Balance General

Reportado
en 4T 2023

13.8%
Apalancamiento

- Se continua con un apalancamiento bajo que permite crecimiento

2.6x
Deuda a UAFIDA Ajustada

- Permite adquisiciones sobre la marcha en los siguientes años

6.9x
Cobertura de Cargo fijo

- Solida cobertura de cargo fijo

Hechos recientes

- El 13 de febrero de 2024 , realizamos una propuesta no vinculante al comité técnico de Terrafina para una potencial adquisición publica y de intercambio de hasta el 100% de los certificados del fideicomiso de inversión.
 - Esta transacción se propuso a una tasa de cambio fija del 0.580x por cada certificado en circulación del fideicomiso de Terrafina.
 - Dicha operación implica ~448mm de nuevos CBFIs a ser emitidos a cambio de los ~772mm⁽¹⁾ CBFIs de Terrafina al factor de intercambio propuesto de 0.580x.
 - Después de la oferta, Prologis tendría una tendencia pro-forma ~42.5%⁽²⁾. Después de la OPA, Prologis tendría una tenencia pro-forma del ~31.4%⁽²⁾⁽³⁾
- Esto es indicativo, la propuesta es no vinculante para FIBRA Prologis, Terrafina, o sus respectivos tenedores de CBFi para cumplir la operación.
- La transacción sigue sujeta a ciertas aprobaciones , incluyendo la previa aprobación de la Comisión Nacional Bancaria de Valores.

1. CBFIs al 31 de diciembre, 2023.

2. Los recursos de la oferta son anteriores a cualquier *greenshoe*. Estimado a nuestro precio de cierre del 23 de febrero de 2024 y tipo de cambio MXN/USD de 17.126.

3. Supone una fusión ejecutada a una relación de cambio de 0.580x.

Otros Acontecimientos Clave

- El 27 de febrero de 2024, anunciamos nuestro acuerdo con Prologis para reducir la comisión por administración de activos pagada a nuestro Administrados, del 0.75% de nuestro valor de avalúo actual, a (i) 0.75% de nuestro valor de avalúo actual con respecto al valor de avalúo hasta US\$5,000 millones, y (ii) 0.60% de nuestro valor de avalúo actual con respecto al valor de avalúo superior a US\$5,000 millones. Este cambio será efectivo a partir del 1 de marzo de 2024.

Valor avalúo de activos bajo administración (en US\$000's)	Comisión
De \$0 a \$5,000,000	0.75%
> \$5,000,000	0.60%

- Esta reducción en la comisión por administración en el futuro responde a la retroalimentación de los inversionistas y es un reflejo de la evolución del sector de las FIBRAS lo cual nos permitirá contar con una estructura de costos más eficiente a medida que el portafolio crece.



Industrial Juarez, Juarez

Resiliente Estrategia de Inversión

¿Por qué invertir en FIBRA Prologis?

US\$4.9B

Activos bajo gestion

US\$270M

2023 Utilidad Neta Operativa

US\$0.141

Distribución por CBFi para 2024E

BBB+/BBB+

Calificación Crediticia ⁽¹⁾

46.9 M

Pies Cuadrados

235

Edificios⁽²⁾

249

Clientes

Patrocinador de Clase Mundial: PLD

Nota: Información al 31 de diciembre de 2023

1. Una calificación de valores no es una recomendación para comprar, vender o mantener valores y está sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la agencia calificadora.
2. Incluye propiedades de adquisición de valor agregado que no están en el grupo operativo.

FIBRA Prologis en un vistazo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos de inversión en bienes raíces creado para adquirir, detentar, y administrar inmuebles industriales clase A en México

Inmuebles industriales irremplazables en los seis mercados más dinámicos de México

Balance General Fuerte

Flujo de caja fiable y sostenible

404% de Retorno Total desde la OPI⁽¹⁾

Respaldado por Prologis y acceso a su línea de desarrollo

Fuerte crecimiento orgánico

Principales impulsores de crecimiento:

- Manufactura y nearshoring
- Consumo y comercio electrónico
- Restricciones en las cadenas de suministro y falta de mano de obra

MÉTRICAS FINANCIERAS Y OPERATIVAS CLAVE ⁽²⁾

	2015	Hoy
Precio de la Acción (MXN)	26.0	80.8
NOI (USD\$M)	145.4	269.6
Activos Totales (USD\$B)	2.1	5.2
Distribuciones (USD\$M)	63	153
Deuda Total ⁽³⁾ (USD\$M) & Costo Promedio (%)	658 @ 4.8%	917 @ 4.0%
Edificios	188	235
ABR (MPC)	32.6	46.9

1. La oferta pública inicial fue el 4 de junio de 2014; rentabilidad total calculada en pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2023. Fuente: Bloomberg.

2. Los números de columna de 2015 son al 31 de diciembre de 2015, incluido el precio de las acciones. Los números de columna de hoy son al 31 de diciembre de 2023

3. Excluye deuda premium neta

Portafolio Inigualable Enfocado en los Principales Mercados de Consumo y Manufactura

6

Mercados

99.8%

Ocupación al final del periodo⁽¹⁾

99.0%

Ocupación promedio ⁽¹⁾

46.9

Millones de pies cuadrados

235

Propiedades Operativas ⁽²⁾

18.1 años

Vida promedio



Datos al 31 de diciembre de 2023.

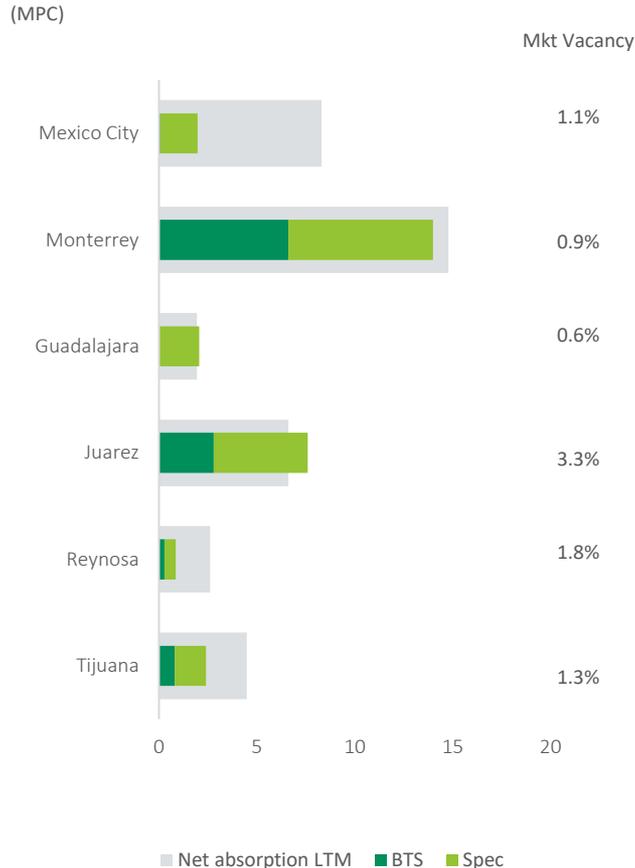
Nota: ABR es definido como Área Bruta Rentable.

1. Únicamente portafolio operativo.

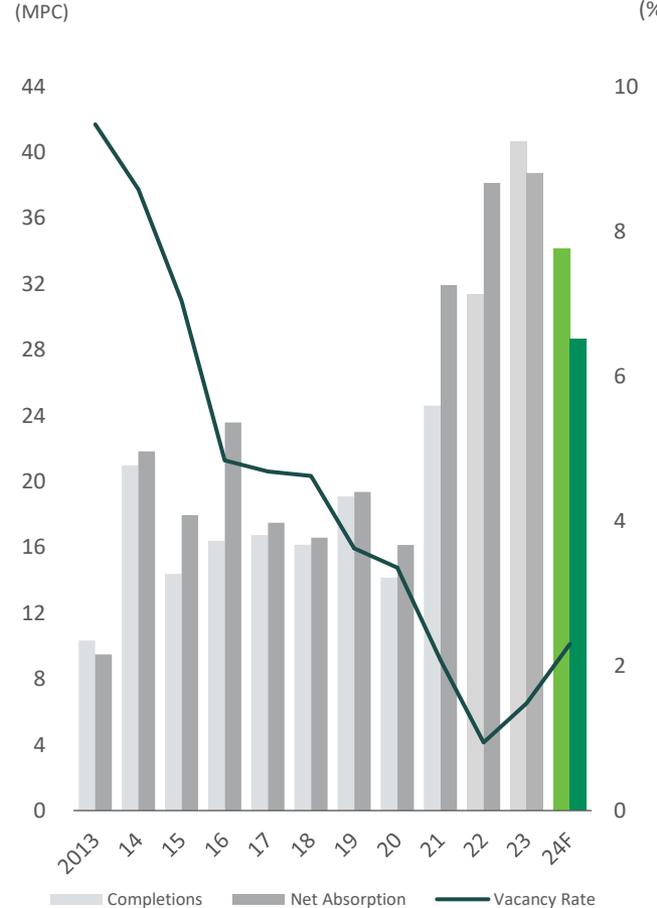
2. Incluye propiedades de adquisición de valor agregado que no están en el grupo operativo.

Fundamentales de Logística Inmobiliaria¹

DEMANDA (T12M) VS OFERTA (MPC)



DEMANDA VS OFERTA (MPC)



- Vacancia de mercado del **1.4%**, cerca de mínimos históricos.
- Anticipamos un bajo suministro de calidad en las ubicaciones más demandadas (particularmente en la Ciudad de México) que llevara a una reducción en la absorción neta en 2024. Con productos bien colocados y con suministro de energía se espera que siga rentándose exitosamente.
- **Nearshoring** en el norte de México y la adopción del **comercio electrónico** son los principales impulsores de la demanda.

Fuente: Prologis Research con información de Solili, CBRE.

1. Nota: Definido como mercado logístico moderno, que incluye solo aquellas instalaciones con características funcionales avanzadas y/o ubicaciones superiores, consideradas competitivas con Prologis.

Fuente: Prologis Research

Note: Las terminaciones equivalen a la oferta, mientras que la absorción neta equivale a la demanda.

Nearshoring es el cambio estructural principal

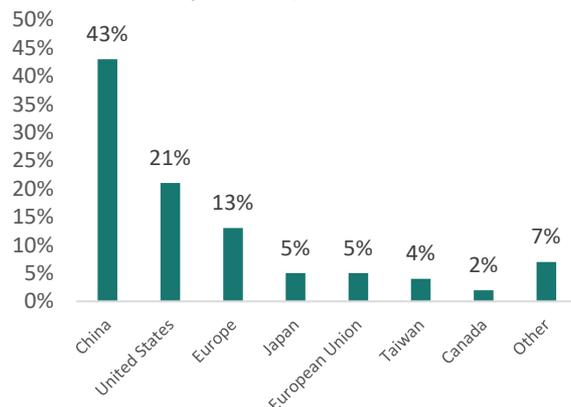
Bienes Raíces en logística mexicana cobra impulso por actividad manufacturera

IMPORTACIONES DE MAQUINARIA, 2014- NOVIEMBRE 2023

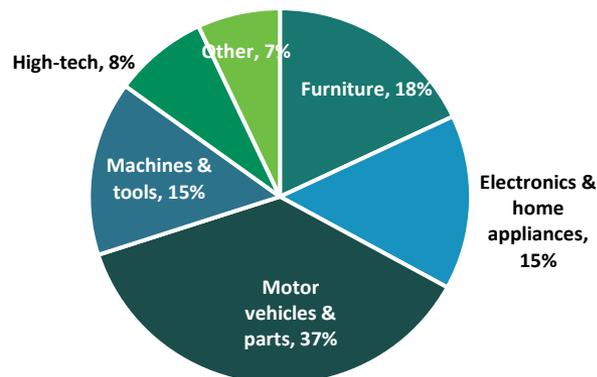
(US\$MMN, CON AJUSTE ESTACIONAL)



MÉXICO NIVEL-1¹ NEARSHORING ABSORCIÓN POR PAÍS DE ORIGEN, 2019-2Q23



MÉXICO NIVEL-1¹ NEARSHORING ABSORCIÓN POR INDUSTRIA, 2019-2Q23



- El nearshoring se refleja en indicadores económicos como en las importaciones de maquinaria, acelerándose desde la pandemia debido a las interrupciones en la cadena de suministro global, las tensiones en las relaciones entre EE. UU. y China y el T-MEC.
- CBRE estima que el 22% de la demanda total en 1H23 es debido Nivel-1¹ nearshoring.
- Creemos que el impacto es superior debido a que las empresas agregan espacios adicionales para apoyar la logística del nearshoring y para integrar la cadena de suministro (Nivel 2).
- Anticipamos que el nearshoring seguirá creciendo mientras más empresas muevan su producción más cerca de Estados Unidos.

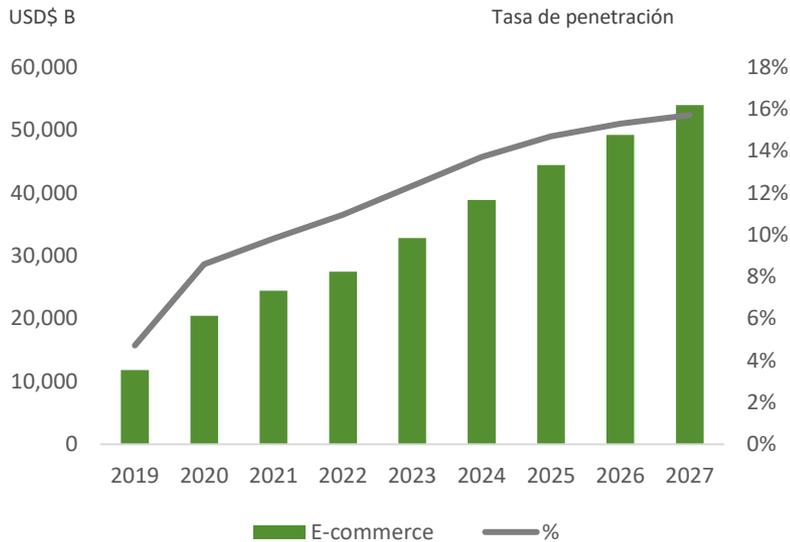
Fuente: Prologis Research con información del INEGI, Reserva Federal, Solili, Silla, CBRE y nuestro equipo interno de arrendamientos.

1. Nearshoring de nivel 1 se refiere a la demanda directa de empresas de nearshoring desde el extranjero; el nivel 2 de nearshoring hace referencia a proveedores locales y empresas previamente establecidas que expanden sus operaciones como efecto de la deslocalización cercana.

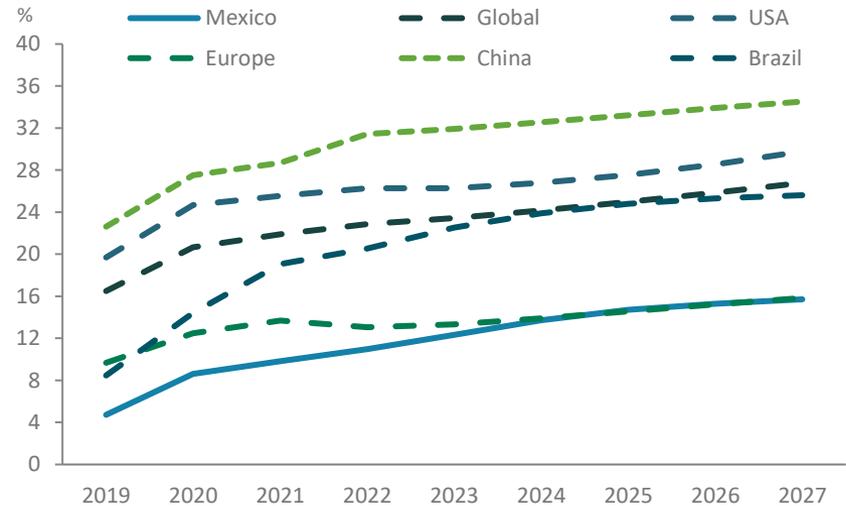
El comercio electrónico es un impulsor resistente de la expansión

Para 2026, se espera que la penetración del comercio electrónico¹ en México se haya duplicado con respecto a 2021

TASA DE PENETRACIÓN Y VENTAS DE COMERCIO ELECTRÓNICO EN MÉXICO¹



TASA DE PENETRACIÓN GLOBAL DE COMERCIO ELECTRONICO¹



- **El comercio electrónico es viento a favor para la demanda de bienes raíces logísticos**, especialmente en la Ciudad de México.
- **La penetración del comercio electrónico** en relación a los pares del mercado global: se espera que la penetración en México se espere que se duplique en los siguientes 5 años.
- Las empresas de comercio electrónico son usuarios **más intensos del espacio** en comparación con los minoristas físicos (**+3x**), debido a:
 - Altos niveles de rotación de inventario
 - Mayor variedad de productos
 - Logística inversa
- Las instalaciones **Last-Touch®** garantizan que los clientes tengan instalaciones bien ubicadas en áreas urbanas grandes, densas y restringidas

1. Fuente: Euromonitor. Tasa de penetración definida como el % de las ventas minoristas realizadas en línea frente a las ventas minoristas totales.

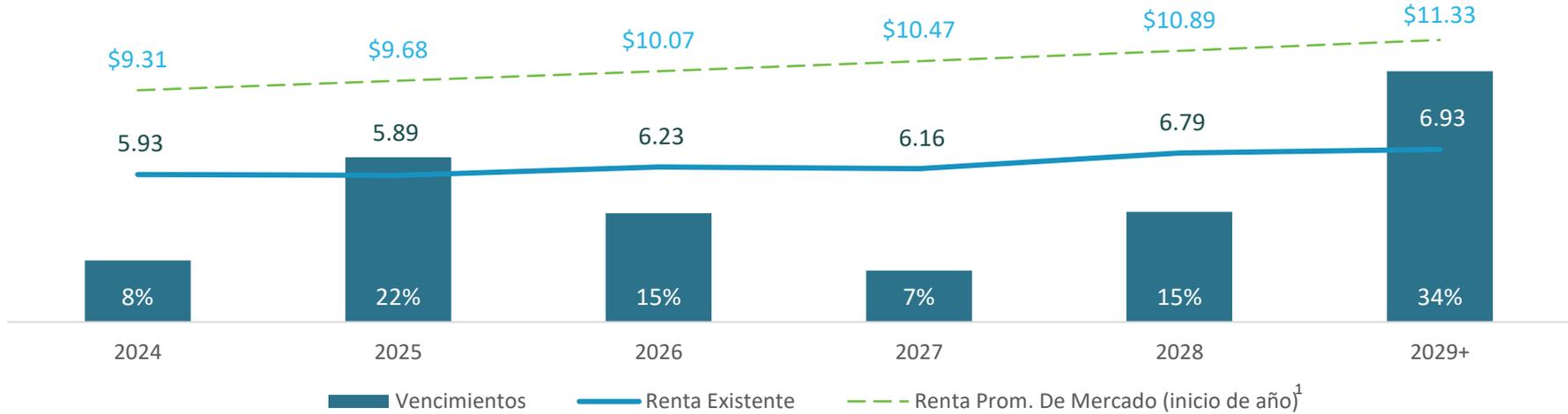


Centro Juarez, Juarez

Modelo de Negocios de Bajo Riesgo

Mercado potencial de crecimiento en rentas

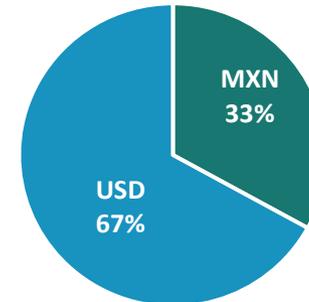
PERFIL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE RENTAS POR ABR Y RENTA PROMEDIO



PORTFOLIO STATISTICS

Prom. Renta existente por PC	\$6.41
Prom. Renta de Mercado por PC	\$9.31
Ajuste fijo promedio en rentas ⁽²⁾	~3.0%
WARLT ⁽³⁾	~42.3 meses

MONEDA DE LAS RENTAS , % DE RENTA EFECTIVA NETA



Fuente: Prologis. Datos del 31 de diciembre de 2023.

1. Renta de mercado estimada basada en las últimas tasas de crecimiento. Las suposiciones pueden diferir, a medida que cambian las condiciones del mercado. Para el año actual, la renta de mercado es para el período actual 31 de diciembre de 2023
2. Solo para rentas denominadas en USD. Las rentas en pesos mexicanos están atados a la inflación mexicana.
3. Plazo de rentas promedio ponderado restante

Base de clientes diversificada



249 Clientes



Nuestro top 10 de clientes representan el 23.5%

De la renta neta efectiva



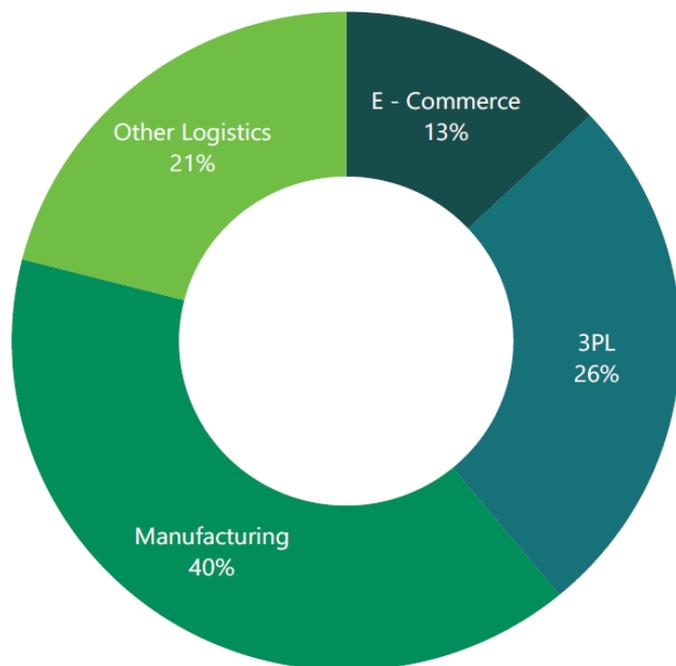
367 Rentas



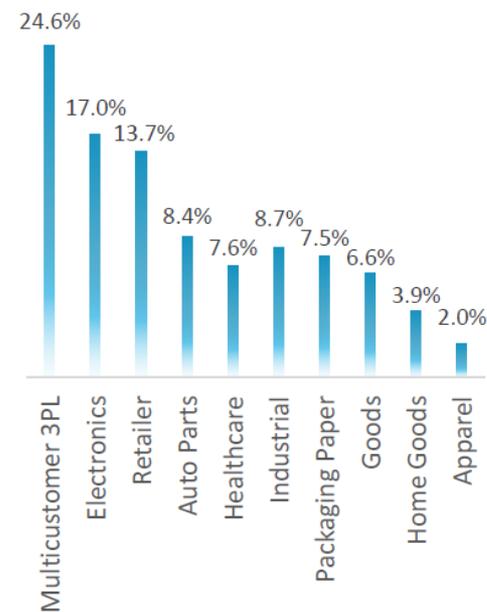
84.9% de los clientes de FIBRA Prologis son empresas multinacionales o están afiliadas a ellas

Por ciento nuestra renta neta efectiva

CUSTOMER MIX



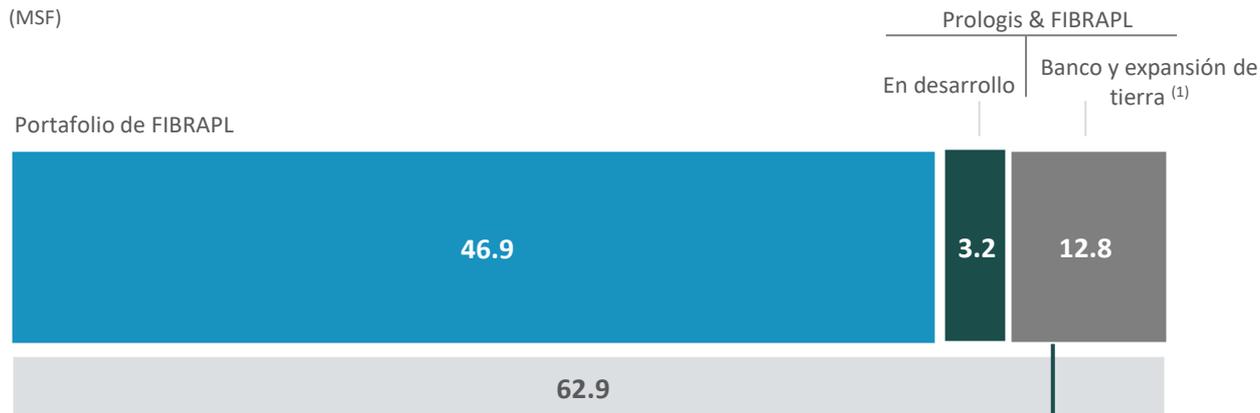
INDUSTRIA DE LOS CLIENTES %, NRA BASIS



Crecimiento Externo: Adquisiciones de futuro crecimiento identificadas

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL CANAL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MSF)

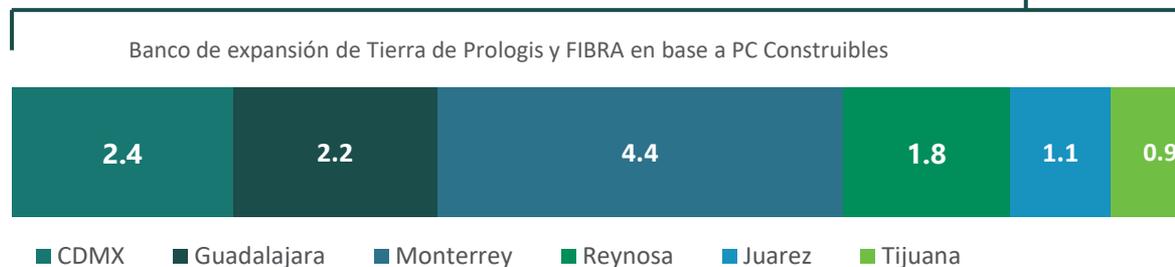


VENTAJA COMPETITIVA ÚNICA

- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis
- **Crecimiento potencial de 34%** en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- **Vehículo de inversión de bajo riesgo con dividendos.**

EDIFICIOS EN DESARROLLO DE PROLOGIS Y FIBRAPL

	ABR (MPC)	% Rentado
Ciudad de México	1.3	25.0%
Monterrey	0.4	39.9%
Ciudad Juarez	0.5	43.1%
Tijuana	0.4	100.0%
Reynosa	0.6	49.4%
Total	3.2	43.6%



Datos al 31 de diciembre de 2023

1. Basado en pies cuadrados edificables.

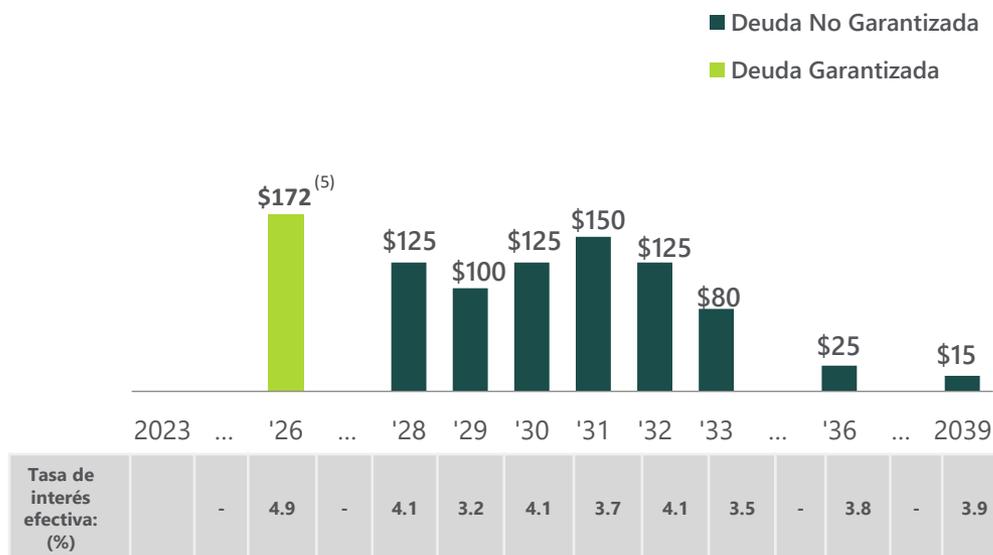
Fuerte Posición Financiera

Calificación crediticia de BBB+/BBB+/BBB por S&P/HR Ratings/Fitch¹

METRICAS DE DEUDA	4Q2023
Deuda Total	\$917M ²
Promedio ponderado de la tasa de interés	4.0%
Denominado en USD	100%
Plazo promedio ponderado	6.5 yrs
Liquidez disponible en USD ²	\$697 M
Deuda Fija	100%
Deuda Neta a EBITDA Adj.	2.8x

COVENANTS EN LA DEUDA DE BONOS (RATIOS)	4Q23	Bond Metrics (I & II)
Nivel de apalancamiento	18.6%	<60%
Apalancamiento de deuda garantizada	3.5%	<40%
Cobertura de cargos fijo	6.9x	>1.5x
Apalancamiento de acuerdo con la CNBV	17.7%	<50%

VENCIMIENTOS DE LA DEUDA^{2,4}
(USD\$ en millones)



	4Q23	Limite Interno	4Q23	Limite interno
LTV FMV	13.8%	35%	LTV GAV	20.6%
				40%

Datos al 31 de diciembre de 2023

1. Una calificación de valores no es una recomendación para comprar, vender o mantener valores y está sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la agencia calificadora.

2. Excluye la prima de endeudamiento neta.

3. La liquidez se compone de \$197 millones de dólares en efectivo, \$400 millones de dólares no retirados de una línea de crédito no garantizada que incluye la característica de acordeón por \$100 millones adicionales.

4. El calendario de vencimiento de la deuda incluye los años de vencimiento de los Bonos Verdes por tramo. 125 mm de Bonos Verdes vencen en 2028, 2030 y 2032.

5. Incluye la amortización de la deuda garantizada.



Encinos, Mexico city

Mejores Prácticas Orientadas a Crear Valor

Fuerte enfoque en la sustentabilidad

GOALS

- **Cero emisiones y de GEI:** lograr cero emisiones para 2040 para las emisiones de Alcance 1, 2 y 3.
- **Certificación de Edificios:** Lograr la certificación sustentable del 100% del portafolio operativo (por área) (línea base 2021).
- **Energía renovable:** Usar energía renovable para suministrar el 100% de las necesidades energéticas de nuestros clientes para 2030.
- **Iluminación LED:** instalar iluminación 100 % LED en toda nuestra cartera para 2025.
- **Compromiso con la comunidad:** lograr 1400 horas de voluntariado al año.
- **Capacitación de la fuerza laboral en logística:** Capacitar a más de 700 personas en logística para 2025 (línea base de 2022).
- **Ética:** Garantizar que el 100 % de los empleados completen la capacitación en ética cada año



Proyecto Solar

- Energía más barata
- Se espera que esté terminado para 2025
- Inversión realizada por Prologis

RECONOCIMIENTOS Y CALIFICACIONES



Líder Regional del Sector Industrial por
3era vez consecutiva



Gobierno Corporativo de Clase Mundial

Alineado con los tenedores de los certificados

COMITÉ TÉCNICO DIVERSO Y EXPERIMENTADO¹

Luis Gutiérrez
Presidente
Prologis Inc

Armando Fregoso
Presidente de Latinoamérica
Prologis Inc

Carlos Elizondo Mayer-Serra
Dr. Political Science
Oxford University

Héctor Ibarzábal
Director General FIBRA Prologis
Prologis Inc

Alberto Saavedra
Socio
Santa Marina y Steta

Gonzalo Portilla
Managing Director
CBRE Loan Services

Edward S. Nekritz
Director Jurídico
Prologis Inc

Miguel Álvarez del Río
Director General
Finaccess Mexico

Katia Eschenbach
Directora General anterior
Trafigura Mexico

Dan Letter
Presidente
Prologis Inc

Mónica Flores Barragán
Presidente para Lationamerica
ManpowerGroup

CONOCIMIENTOS, HABILIDADES Y EXPERIENCIA CUALIFICACIONES

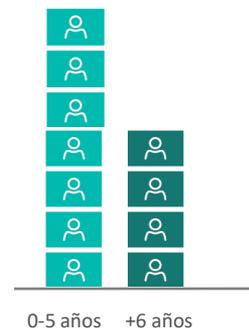
	LG	HI	EN	DL	AF	AS	MA	MF	CE	GP	KE
Real Estate/Logística	
CEO/Executive Management
Planeación Estratégica
Finanzas/Contabilidad
Regulatorio		
Risk Management

1. Los miembros del Comité Técnico son ratificados anualmente por los titulares de los certificados.

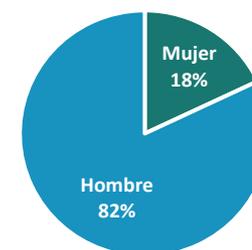
COMPOSICIÓN



TENENCIA



GÉNERO



GESTIÓN DE CONFLICTOS DE INTERÉS

- Solo los miembros independientes pueden votar por transacciones con partes relacionadas, como la compra de activos estabilizados de nuestro patrocinador, Prologis.
- Prologis cuenta con el 45.1% de propiedad de FIBRA Prologis, demuestra alineación con los titulares de certificados
- Tres comités: **Comité de Auditoría** (100% de independencia), **Comité de Prácticas** (100% de independencia), **Comité de Endeudamiento** (67% de independencia)



Santa María, Mexico city

Sólido Patrocinador

Portafolio global con enfoque a mercados de alto crecimiento y con barreras de entrada

\$219B

Activos bajo gestión

\$121B

Capitalización de mercado

PLD

NYSE, S&P 500 member, #65

A3/A

Calificación crediticia¹

1.2B

Pies cuadrados en cuatro continentes

\$40B

Build out of land bank (TEI)

6,700

Clientes

2.8%

Global GDP flows through our distribution centers

U.S.

803MPC

3,877 Edificios

7,885 Acres²

OTHER AMERICAS

83MPC

341 Edificios

1,960 Acres²

EUROPA

242MPC

1,112 Edificios

2,157 Acres²

ASIA

114MPC

283 Edificios

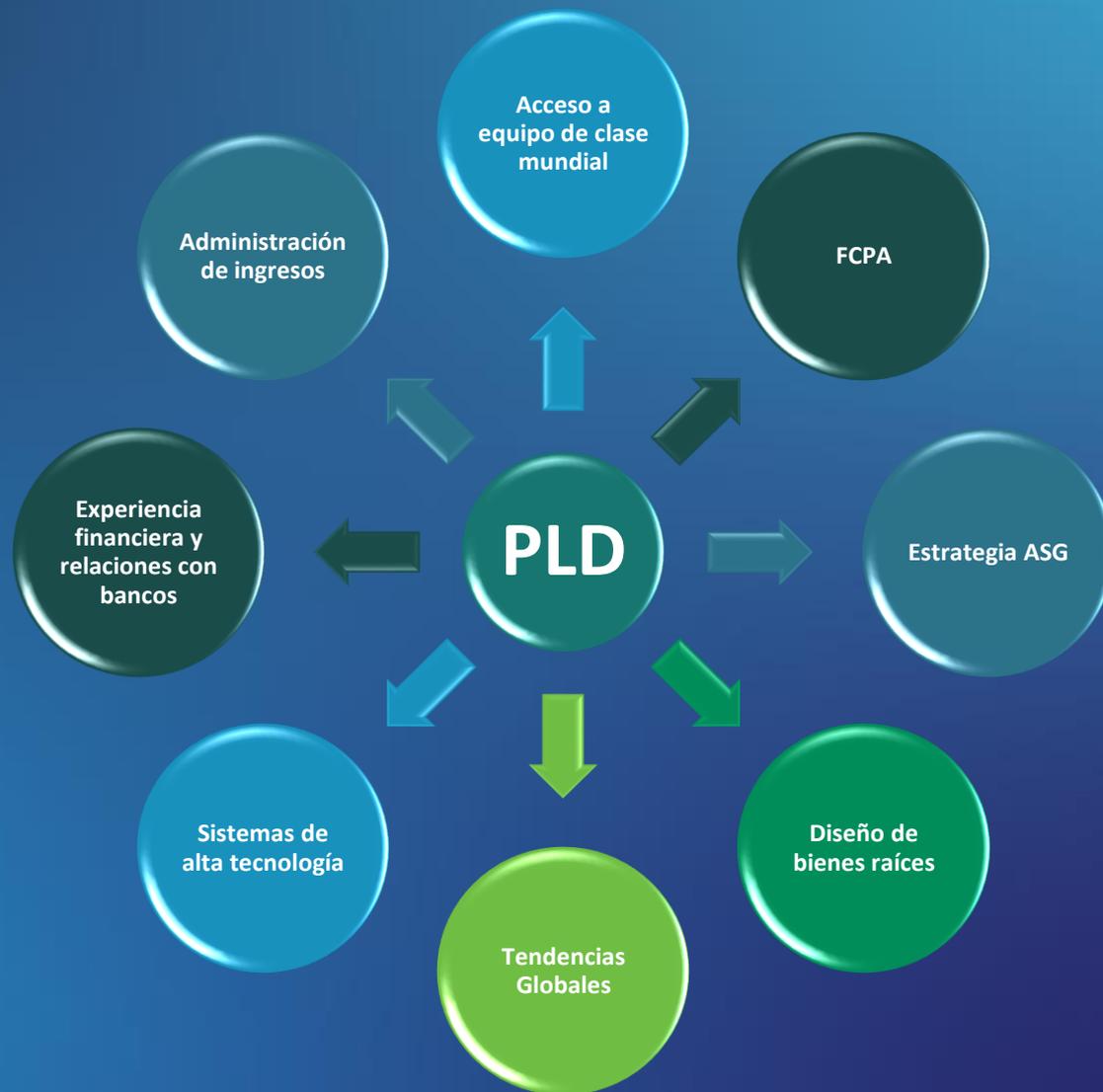
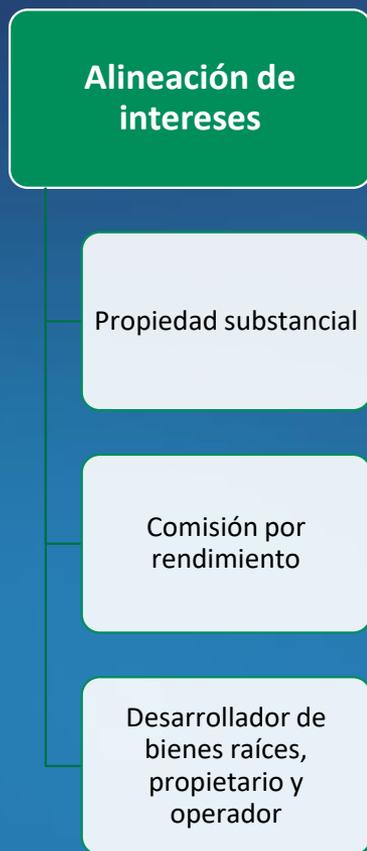
89 Acres²

Nota: Datos al 31 de diciembre de 2023

1. Una calificación de valores no es una recomendación para comprar, vender o mantener valores y está sujeta a revisión o retiro en cualquier momento por parte de la agencia calificadora.

2. Incluye terrenos sujetos a opciones.

Aprovechando al patrocinador



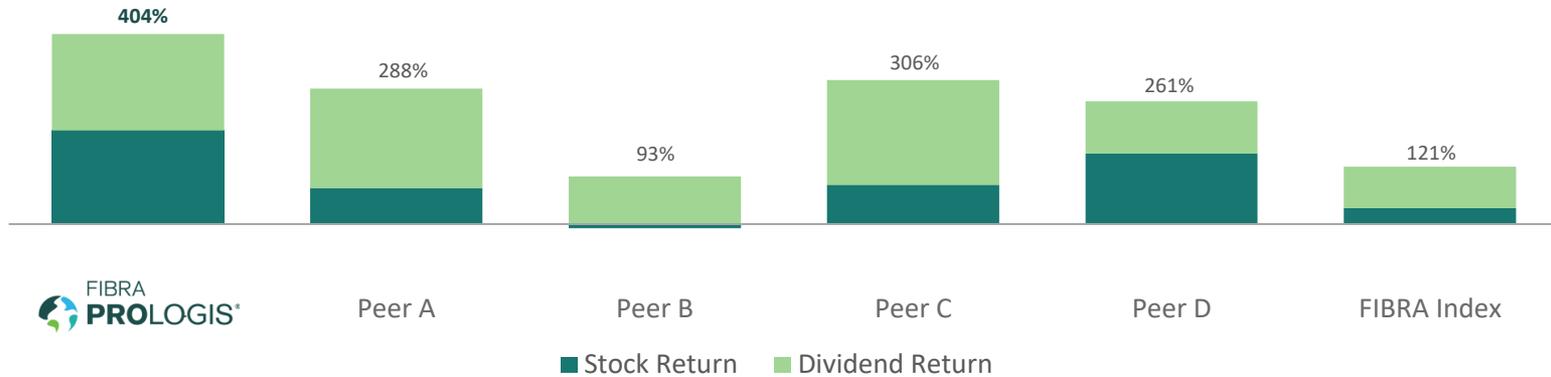


Apéndice

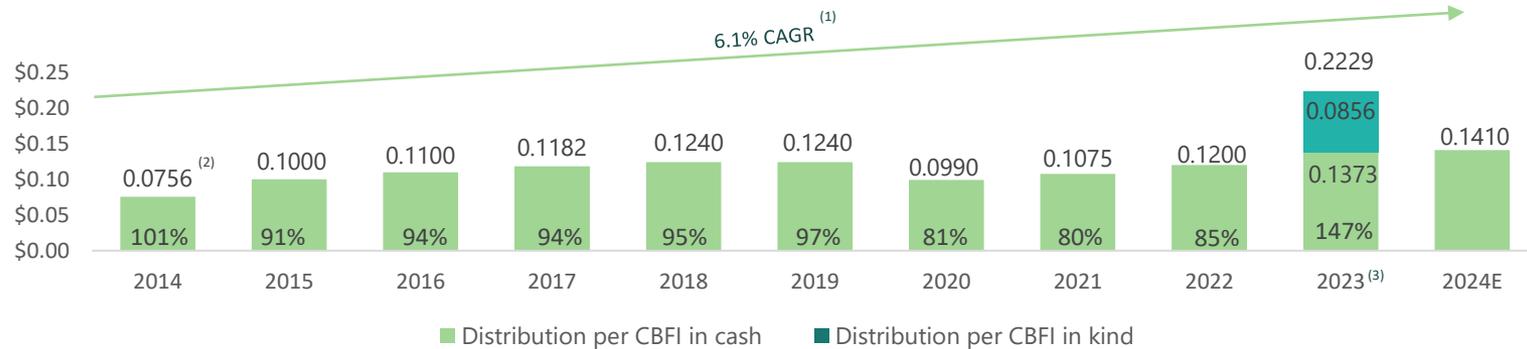
Creando Valor a los Accionistas de los Certificaciones

RETORNO TOTAL DE LOS CBFIS EN PESOS MEXICANOS

Junio 4, 2014 – Diciembre 31, 2023



DISTRIBUCIONES DE FIBRAPL POR CBFÍ (USD\$) & PROPORCIÓN DE PAGO A AFFO(%)



Fuente Bloomberg, documentos de la empresa. La oferta pública inicial de FIBRA Prologis fue el 4 de junio de 2014. Los pares incluyen a Terrafina, FIBRA Uno, FIBRA Macquarie y Vesta.

1. CAGR basado en cifras anualizadas de 2014.

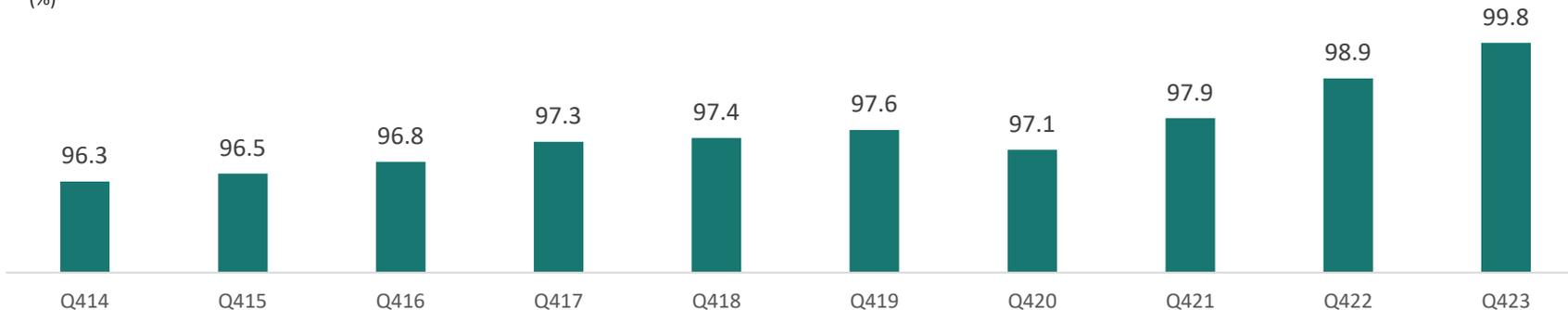
2. Representa distribuciones anualizadas para 2014 con base en el período del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014. FIBRAPL a precio de salida a bolsa. Dado que la OPI, la distribución fue de US\$0,0435, esto se utilizó para el índice de pago de AFFO.

3. 2023 considera la distribución en efectivo y en especie debido a la utilidad fiscal. La guía para 2023 era de 0.1300 por CBFÍ, la cifra mayor se debe a la utilidad fiscal

Desempeño operativo histórico

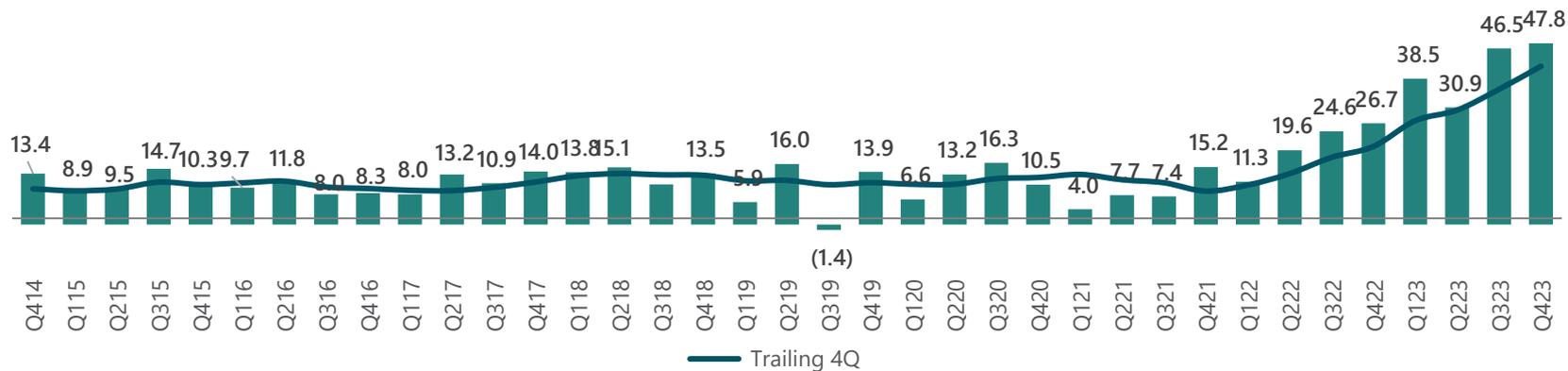
OCUPACIÓN ELEVADA AL FINAL DEL PERIODO

(%)



CAMBIO DE RENTAS POSITIVO FUERTE EN RENOVACIONES

(%)

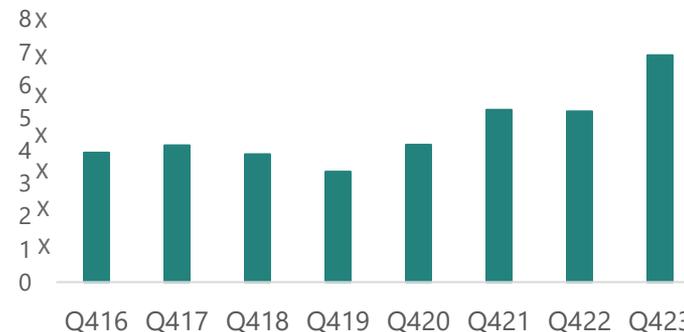


Métricas históricas de crédito

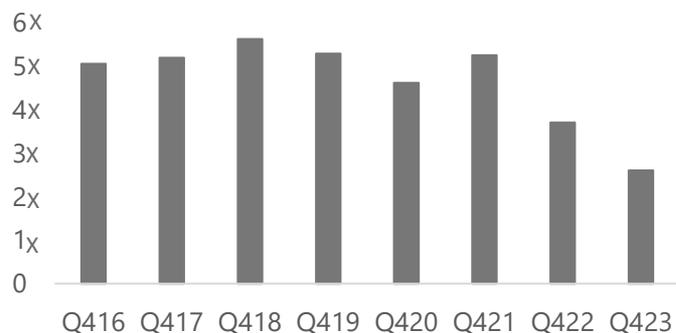
DEUDA % DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN



RATIO DE COBERTURA DE CARGO FIJO

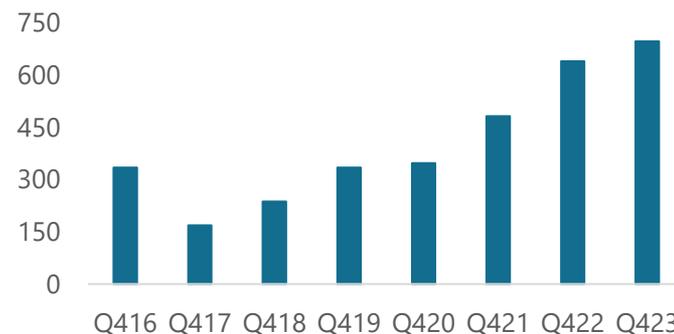


DEUDA A UAIDA AJUSTADA



LIQUIDEZ¹

Millones de dólares



Datos al 31 de diciembre de 2023.

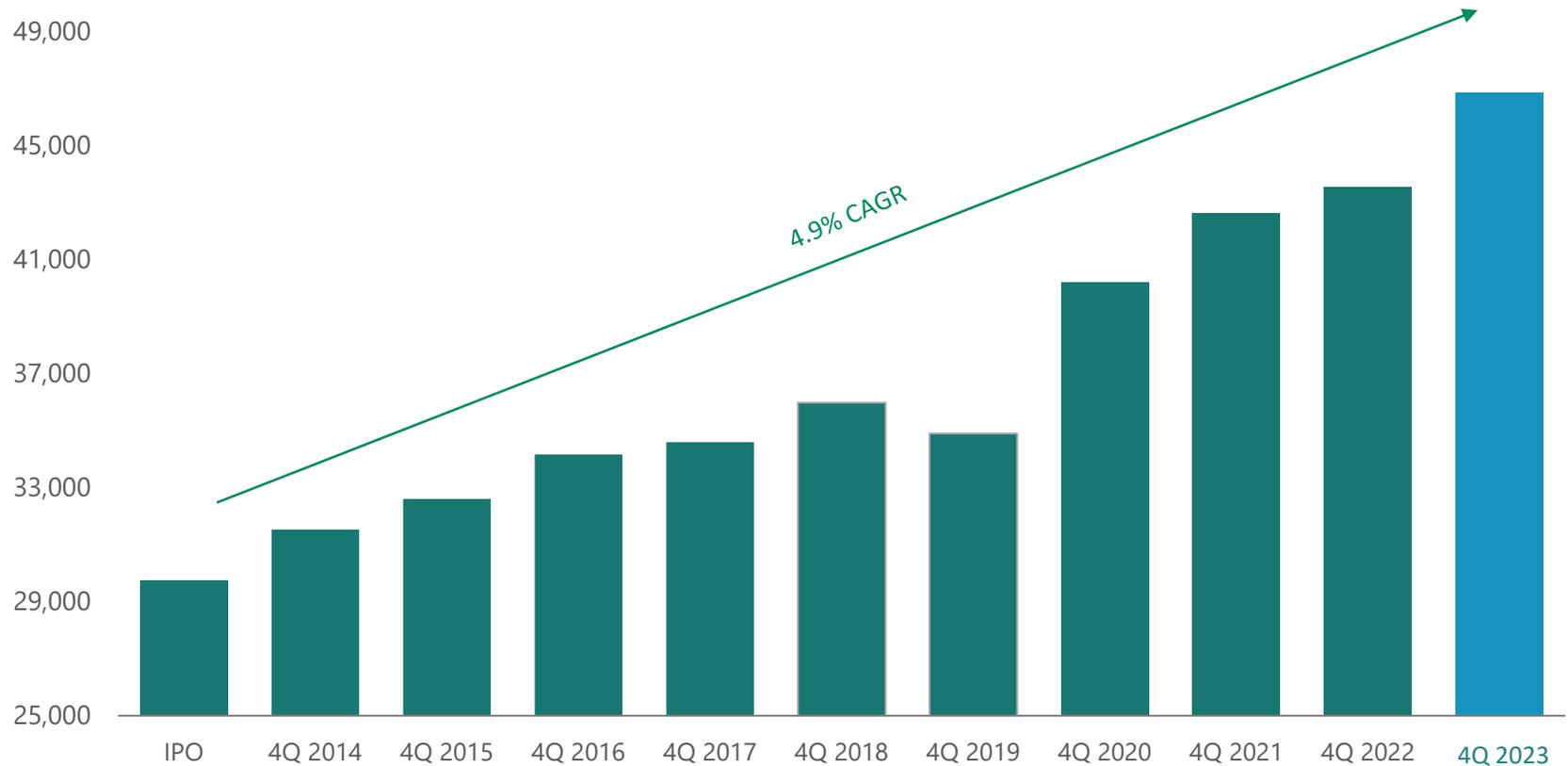
Note: El 6 de abril de 2020, FIBRA Prologis adquirió Prologis Park Grande por US\$353M, incluidos costos de cierre, pero sin IVA. La información que se muestra en esta página no refleja esa adquisición.

1) La liquidez para el 4Q23 está compuesta por US\$197M de efectivo, US\$400M no dispuestos de línea de crédito no garantizada. Incluye función de acordeón por US\$100 millones adicionales.

Crecimiento del Portafolio desde la OPI

SUPERFICIE BRUTA RENTABLE

Miles de pies cuadrados, del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2023.



Estructura de Comisión

Transparente y Alineado

	Tipo de Fee	Calculo	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:</i> 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años <i>Renovaciones:</i> 50% del calendario del nuevo contrato	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 término del proyecto	
Comisiones Administrativas	Administración de Activos	0.75% anual de nuestro valor de avalúo actual con respecto al valor de avalúo hasta US\$5,000 millones, y (ii) 0.60% de nuestro valor de avalúo actual con respecto al valor de avalúo superior a US\$5,000 millones	Trimestral	
	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%	Anual en el aniversario de la OPI
		Cuota máxima	Yes	
		Comisión	10%	
		Moneda	100% en CBFIs	
Tasa de bloqueo	6 meses			

Adquisición estratégica de Prologis completada en abril de 2020

Prologis Park Grande

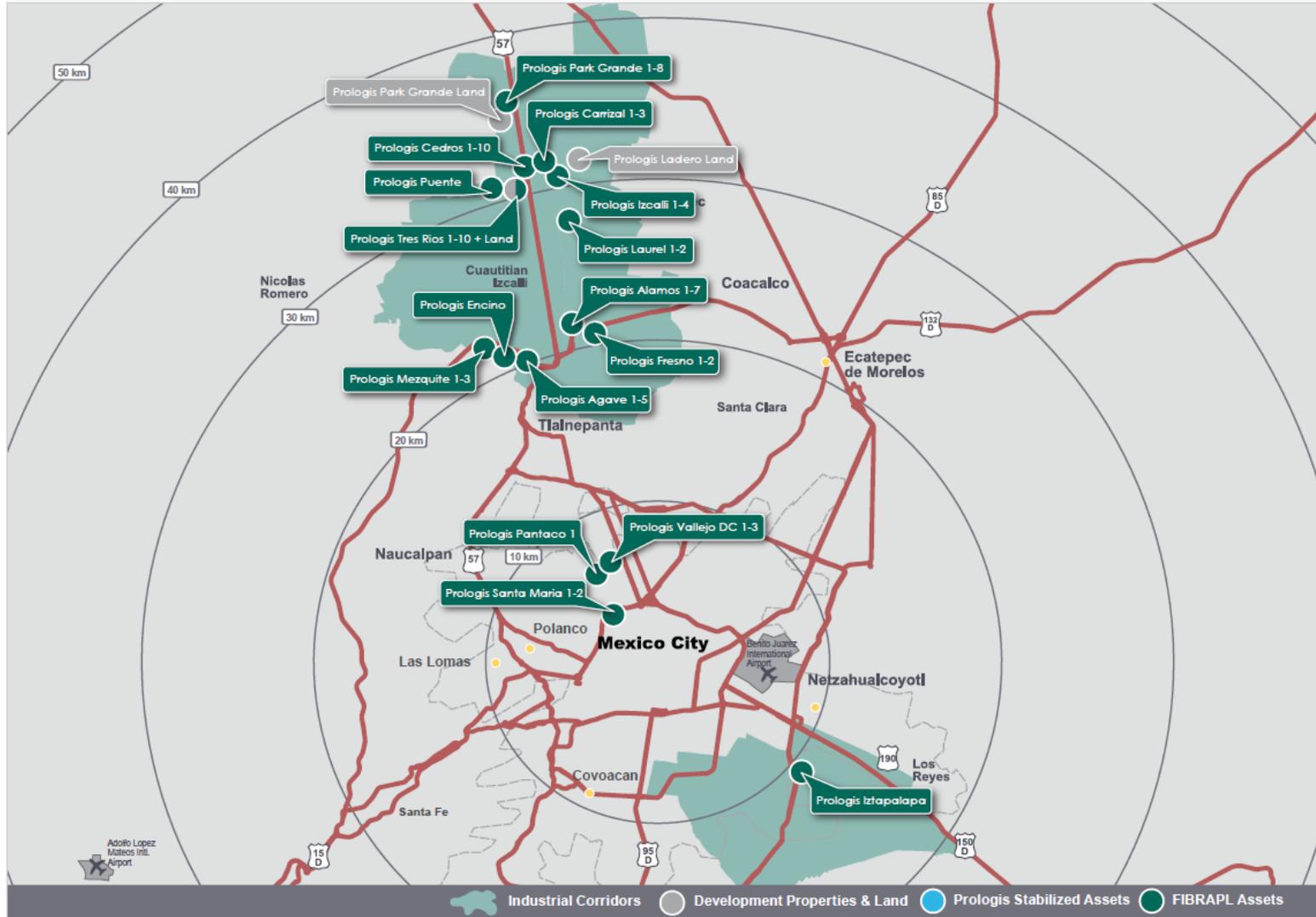
- Ubicación: Ciudad de México
- Tamaño: 212.3 acres, 9.3 MPC
- ABR: 3.9 MPC
- 100% arrendado

Ventaja competitiva única:

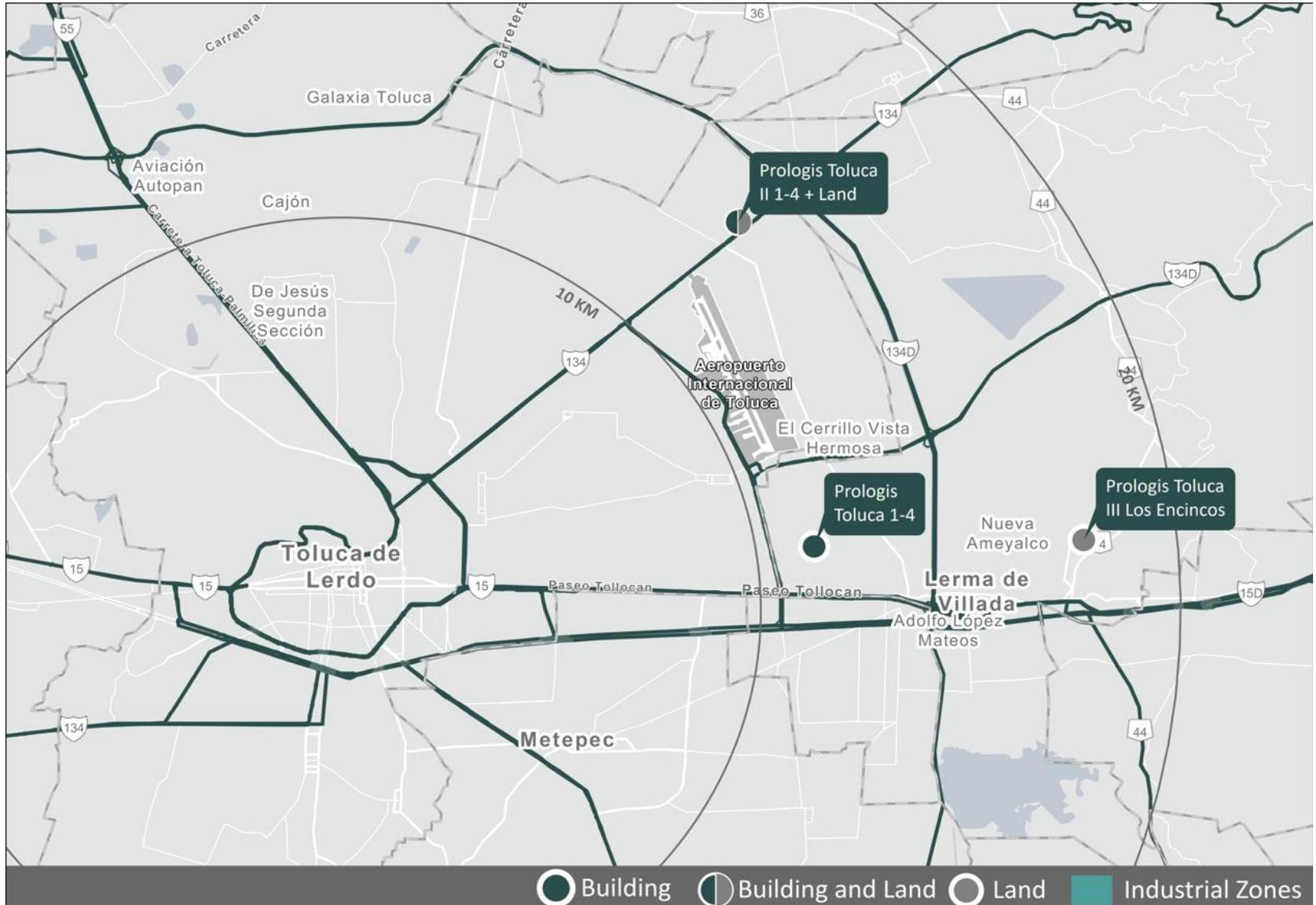
- Parque logístico de última generación enfocado a clientes de comercio electrónico y consolidación de clientes 3PL
- Estratégicamente ubicado en el principal corredor de construcción Clase A con limitaciones de terreno de la Ciudad de México



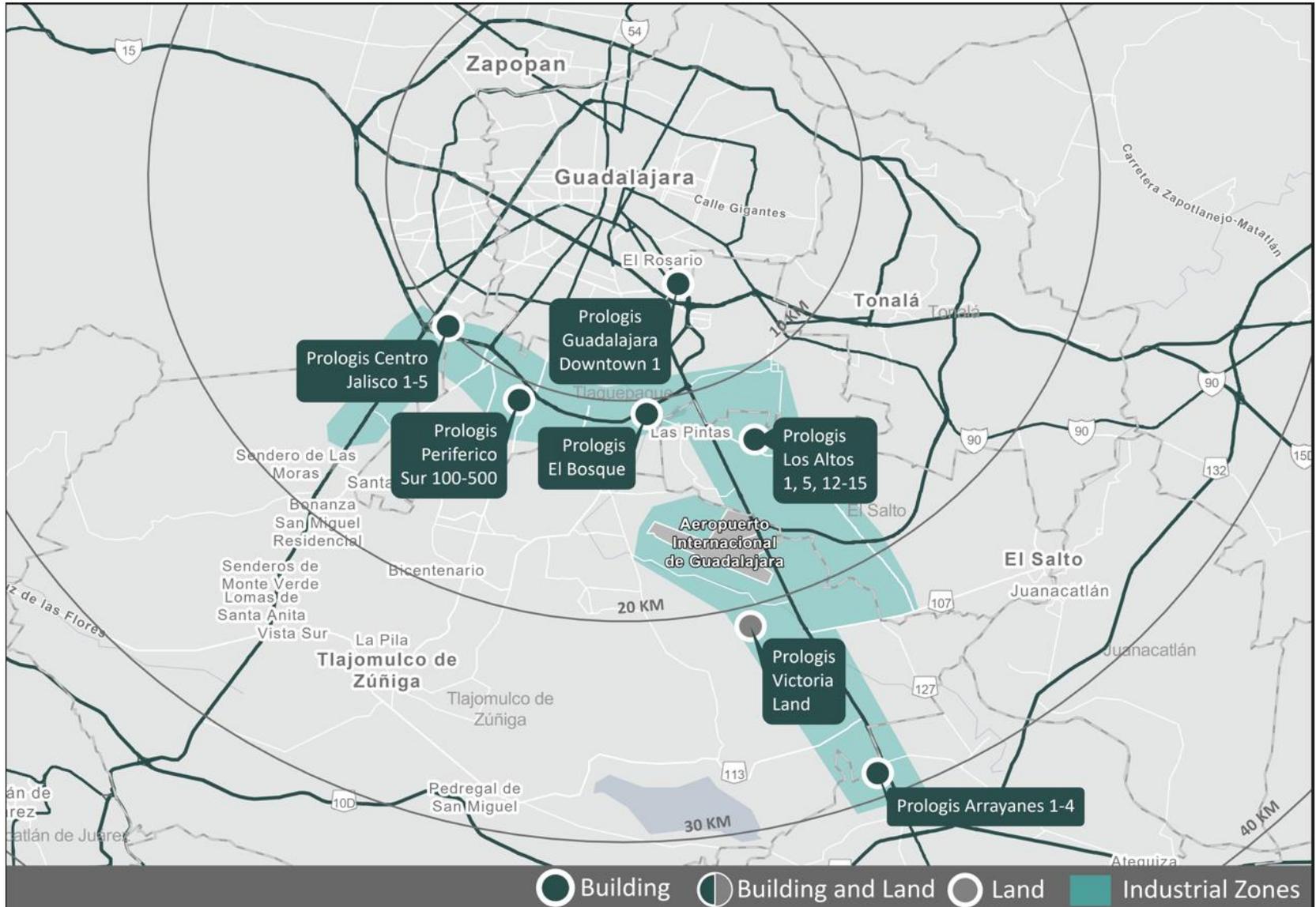
Ciudad de México



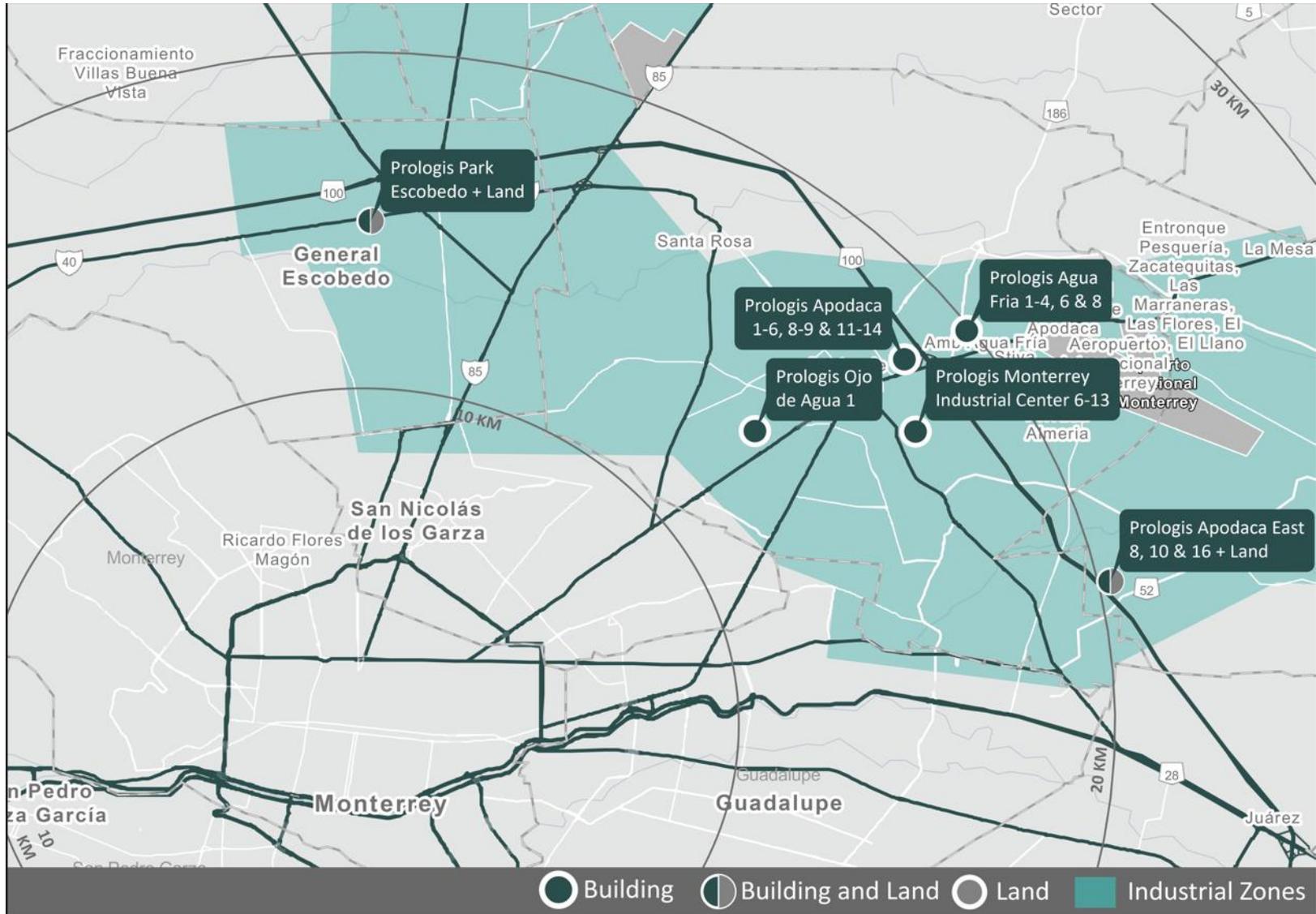
Toluca



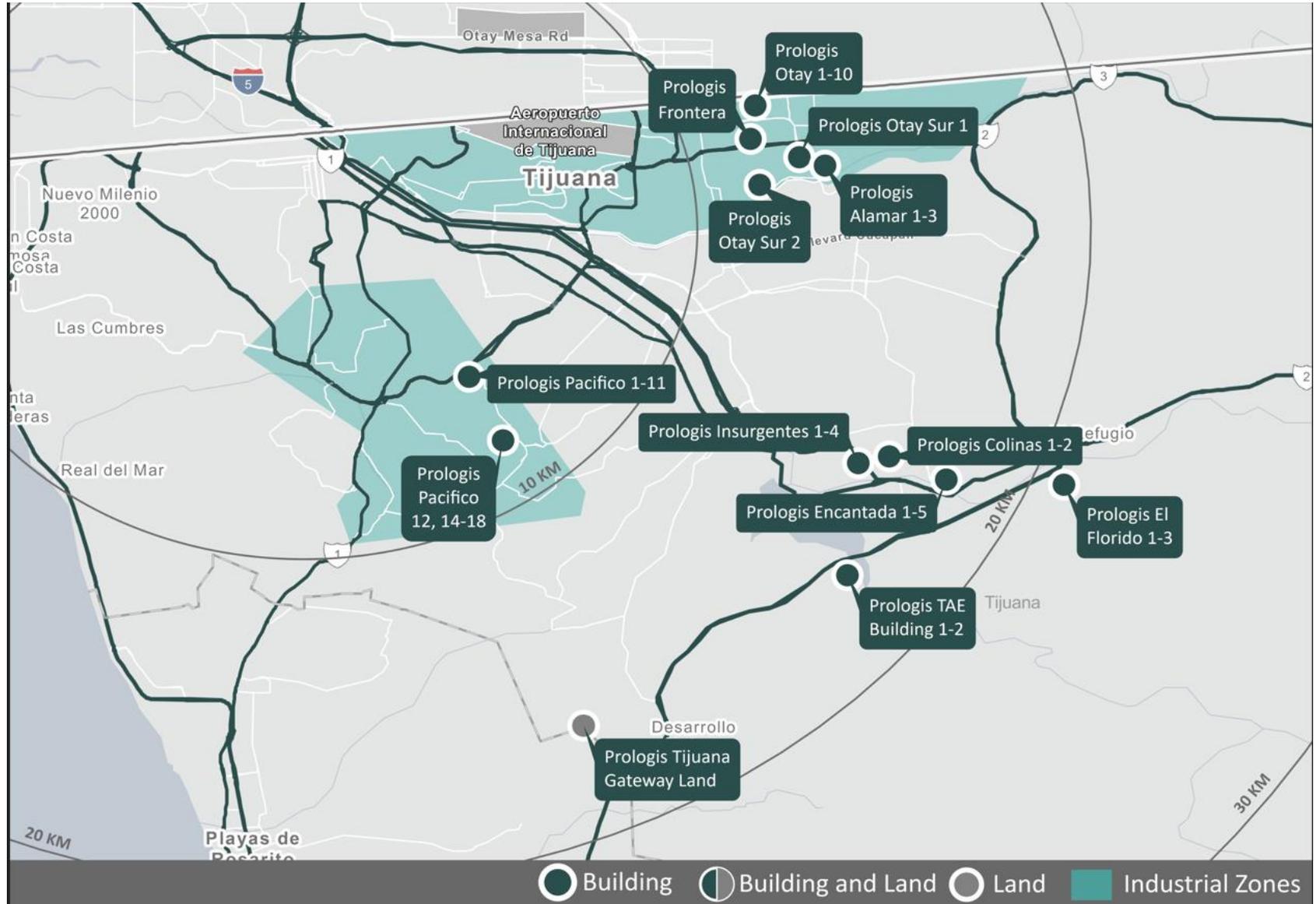
Guadalajara



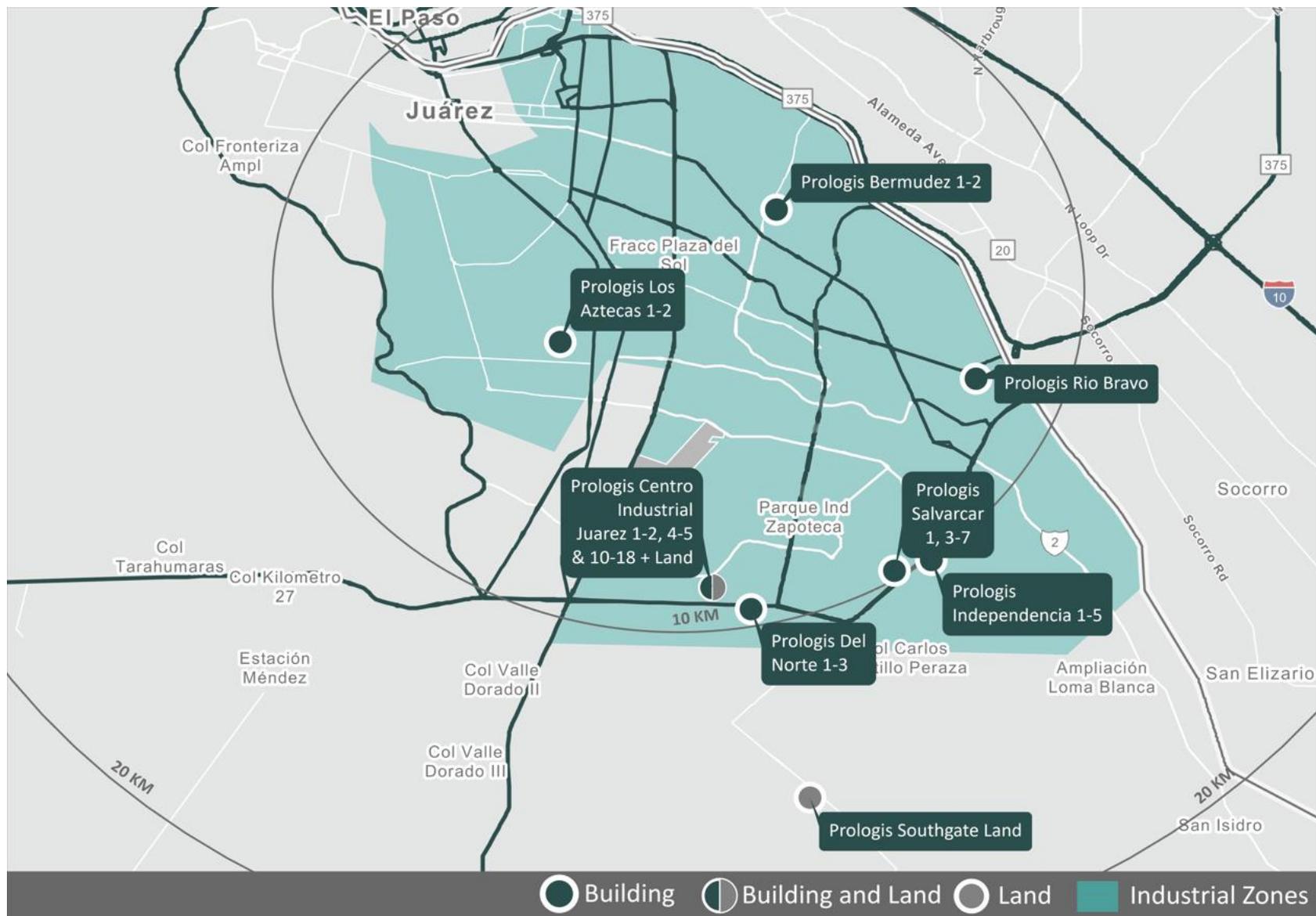
Monterrey



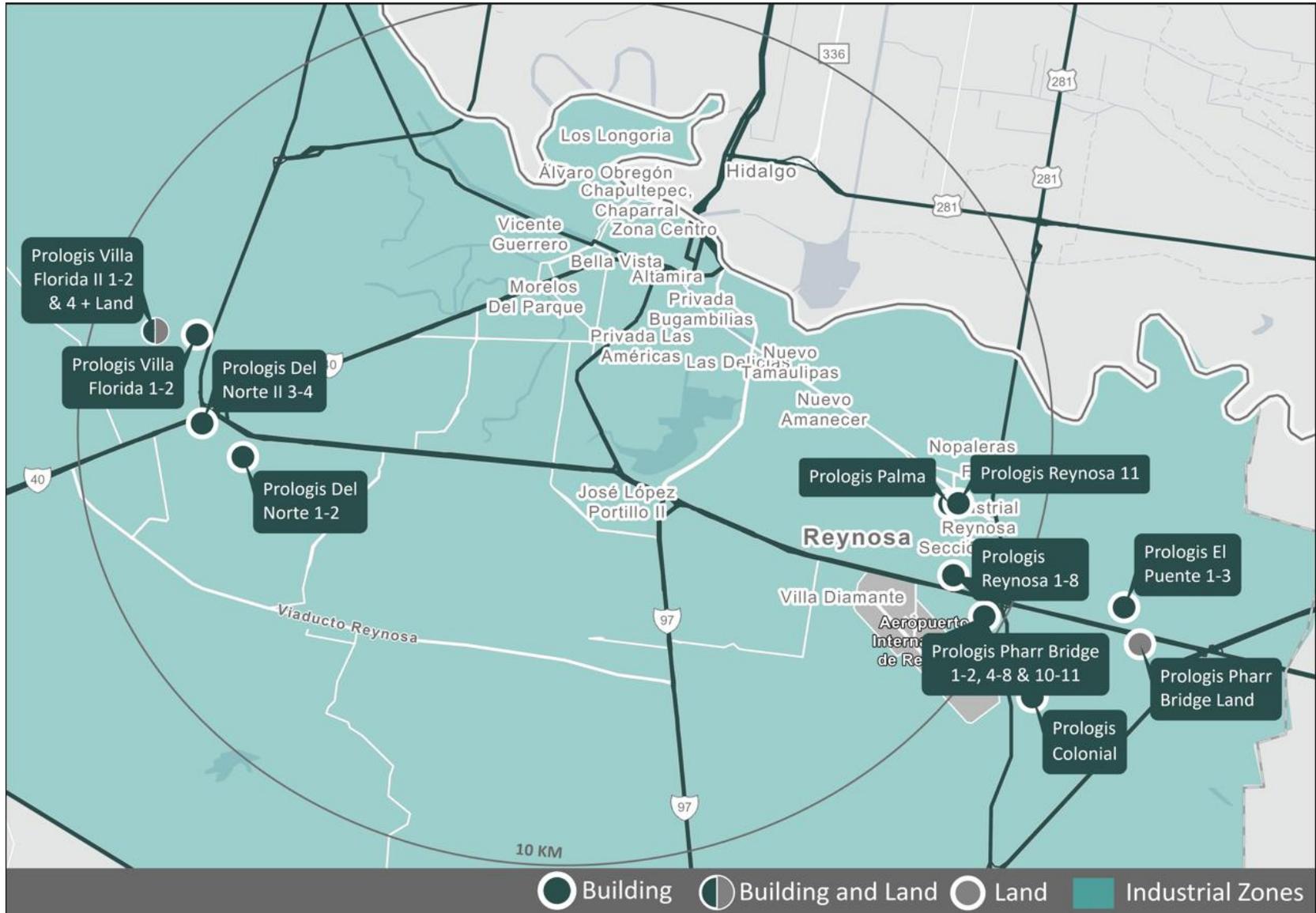
Tijuana



Ciudad Juárez



Reynosa





FIBRA

PROLOGIS[®]