

Con Espíritu De Gratitude



Gratitud

No cabe duda de que el 2020 fue un año fuera de lo común. Por primera vez en un siglo, el mundo se enfrentó a una pandemia global que amenazó millones de vidas y afectó los sistemas que hacen funcionar nuestra economía. No obstante, estamos satisfechos por la manera en que nuestro equipo respondió con especial cuidado y profesionalismo al priorizar la atención a nuestros clientes y a las comunidades donde nos encontramos. Y, aunque la pandemia sigue entre nosotros, hemos logrado vencer, la fase más difícil.

+12.4%

las rentas netas efectivas en
financiamiento aumentaron

Estamos orgullosos de nuestro desempeño: los números y resultados fueron impresionantes, particularmente en un año en que la economía mexicana, golpeada por la pandemia, se contrajo aproximadamente un 9%.¹ En FIBRA Prologis, el volumen de rentas tuvo un récord de 1.16 millones de metros cuadrados, las rentas netas efectivas

en financiamiento aumentaron 12.4% durante el año, en dólares, y nuestra ocupación anual tuvo un resultado del 97.1%. El rendimiento total para nuestros certificados fue del 12.7% en pesos.²

Gracias a los esfuerzos de todos los miembros de nuestro equipo, operamos de manera segura, permitimos que nuestros socios se mantuvieran en el negocio y alentamos al comercio a seguir funcionando. Trabajando de manera proactiva, ayudamos a quienes luchan mientras seguimos ejecutando nuestra estrategia. Invertimos \$438 millones en nuevas propiedades industriales—incluida la adquisición más grande desde nuestra oferta pública inicial—fortalecimos el balance y logramos un progreso importante en iniciativas centrales a largo plazo. Para respaldar aún más nuestros esfuerzos ambientales, sociales y de gobierno corporativo (ESG por sus siglas en inglés), abrimos nuevos caminos al emitir el primer bono verde en la industria inmobiliaria de México.

Mientras seguimos enfrentando retos significativos, estamos agradecidos por la resiliencia de nuestro negocio.

1. Fuente: IMF <https://www.imf.org/en/News/Articles/2020/10/06/mcs100620-mexico-imf-staff-concluding-statement-of-the-2020-article-iv-mission>.
2. Fuente: Reporte de resultados del cuarto trimestre de 2020 de FIBRA Prologis.

- Carta de accionistas
- Operaciones resilientes
- Resilientes por diseño
- Equipo resiliente
- Fortaleza de capital
- ESG
- Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro
- Highlights financieros
- Liderazgo

Los miembros del equipo de Prologis realizan la inspección y mantenimiento anual en Prologis Park Cedros, Ciudad de México.



Operaciones resilientes

REPORTE ANUAL 2020

Desde el punto de vista operativo, 2020 fue un excelente año. Nuestra ocupación se mantuvo fuerte a pesar de los desafíos en la economía. Al final del año, la tasa de ocupación era del 97.1%, aproximadamente el mismo nivel que a finales de 2019. En el transcurso de 2020, recaudamos el 97.2% de los alquileres.³ Esta es una muestra de la sólida relación que hemos construido con nuestros clientes a lo largo de los años, pero también de algunas de las medidas innovadoras que hemos tomado. Cuando comenzó la pandemia, comprendiendo que podía haber una interrupción significativa en nuestro negocio, fuimos proactivos

Muchos clientes aceptaron la oferta. El resultado fue que nuestra actividad de arrendamiento tuvo un récord de 1.16 millones de metros cuadrados, lo que representa un tercio completo de nuestra cartera. Las renovaciones representaron alrededor del 85% de esa actividad. Con el mercado de bienes raíces industriales en México en buen estado y nuestras propiedades bien posicionadas, las rentas netas efectivas en refinanciamiento aumentaron 12.4% durante el año.

En general, el Ingreso Operativo Neto mismas tiendas en efectivo (NOI) disminuyó un 4.7% durante el año como consecuencia de mayores concesiones de mercado derivado de un mayor volumen de rentas durante el 2020.

Durante el 2020, los fondos de operaciones (FFO) fueron de \$134 millones, un 26% más que el año pasado. Por certificado, el FFO fue de \$0.1676, un 1% más que el año pasado. Las distribuciones a los titulares de certificados fueron de \$0.097 por CBFI, según ajustamos debido a las incertidumbres de COVID, en comparación con \$0.1240 por CBFI en 2019.

3. Fuente: Reporte de resultados del cuarto trimestre de 2020 de FIBRA Prologis.

+26%

los fondos de operaciones (FFO)
fueron de \$134 millones

y preguntamos a nuestros clientes, cuyos contratos de arrendamiento estaban próximos a vencer, si querían renovarlos con anticipación. Como es usual en el mercado, ofrecimos un periodo de alquiler gratuito por adelantado, basado en la duración del contrato de arrendamiento, que sirvió como un incentivo, mientras aliviaba la presión sobre sus propios negocios.

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

[Resilientes por diseño](#)

[Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

[ESG](#)

[Volteando hacia atrás,
viendo hacia el futuro](#)

[Highlights financieros](#)

[Liderazgo](#)



Prologis Park Los Altos Edificio 4,
Guadalajara.

Resilientes por diseño

REPORTE ANUAL 2020

En 2020, la estructura y mantenimiento del portafolio y la estrategia de FIBRA Prologis, permitieron a la empresa beneficiarse de los poderosos cambios en la economía global y en México. Estas tendencias previas al COVID-19, en muchos casos se aceleraron o intensificaron durante la pandemia.

Nuestra huella operativa se centra en seis mercados estratégicos: tres con un enfoque en el consumo (Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey) y tres mercados de manufactura (Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa). Los mercados de consumo representan alrededor del 70% de nuestra renta neta efectiva.

En los mercados fronterizos, nuestras propiedades se beneficiaron de su estrecho vínculo con los EE. UU. y de un mayor nearshoring. Dadas las tensiones comerciales entre EE. UU. y China, y las interrupciones en las cadenas de suministro causadas por la pandemia, más empresas buscaron aprovechar el menor tiempo de transporte hacia EE. UU., al tener instalaciones en el norte de México. Las empresas también buscan generar resiliencia en sus propias cadenas de suministro. Éste es el caso de industrias como la electrónica, automotriz, de equipo médico, y artículos para el hogar. La implementación del T-MEC también alentó aún más la actividad en estos mercados. Con el creciente interés de los países extranjeros, las rentas en los mercados fronterizos están aumentando mientras que las tasas de desocupación han caído por debajo del 2%.

En muchos casos, la pandemia aceleró el futuro. Una de esas manifestaciones fue el fuerte ascenso del comercio electrónico en México, aumentando en ventas, del 4% en 2019 al 8% en 2020, según Euromonitor y Prologis Research.

La industria del comercio electrónico en México claramente ha pasado a una fase de crecimiento más avanzada.

El comercio electrónico y el sector logístico son una parte importante y creciente del negocio de FIBRA Prologis, y actualmente constituyen alrededor del 15% de nuestra cartera. Debido a que Prologis dedica tiempo a entender las necesidades de sus clientes y dedica tiempo a vigilar el desarrollo del mercado, la compañía estaba en una buena posición para adaptarse a las tendencias. En 2020 dimos pasos importantes que nos permitirían desempeñar un papel de apoyo adicional en el crecimiento del comercio electrónico. Por ejemplo, para respaldar el progreso de la infraestructura urbana de Last Touch™, adquirimos pequeñas propiedades de logística en los mercados de la Ciudad de México y Guadalajara.⁴

El mayor paso que dimos hacia este objetivo en 2020 fue la adquisición de Prologis Park Grande en Tepotzotlán. Con 212 acres y un total de 362,321 metros cuadrados distribuidos en ocho edificios certificados LEED, es uno de los mejores parques industriales en América Latina. Las instalaciones de última generación, que están altamente orientadas al comercio electrónico y 3PLs, están al 100% de ocupación, aproximadamente la mitad del espacio corresponde a Amazon y Mercado Libre, y la otra mitad a empresas multinacionales. La adquisición, completada en abril por \$353 millones, aumentó nuestra cartera total en un 10%.⁵

La continua evolución y crecimiento de nuestro portafolio tiene como objetivo promover la penetración tanto en los mercados de fabricación como en el comercio electrónico.

4. Fuente: Evento relevante de FIBRA Prologis, 23 de junio de 2020.

5. Fuente: Presentación Bank of America.

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

➔ [Resilientes por diseño](#)

[Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

[ESG](#)

[Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro](#)

[Highlights financieros](#)

[Liderazgo](#)

Prologis Park Grande, Ciudad de México.



Equipo resiliente

En 2020 FIBRA Prologis tuvo un desempeño por encima de las expectativas al tomar e implementar decisiones importantes rápidamente. Cuando llegó la pandemia, dimos prioridad a la salud de nuestros empleados e inmediatamente comenzamos a trabajar desde casa. El equipo demostró una gran apertura al cambio y se adaptó rápidamente a esta nueva forma de trabajo.

Estamos orgullosos de nuestros colegas y contratistas con funciones presenciales que mantuvieron nuestras propiedades al 100%

De igual forma, no todos los roles de la compañía se pueden realizar de forma remota. Estamos orgullosos de nuestros colegas y contratistas con funciones presenciales que mantuvieron nuestras propiedades al 100% y se aseguraron de que todos nuestros clientes recibieran un excelente servicio de manera constante.

Establecimos varios protocolos y políticas para garantizar la seguridad de todo el equipo, que van desde la desinfección adecuada de los espacios de trabajo para aquellos en sitio, hasta la migración a un trabajo digital o la promoción de nuestras propiedades de forma virtual. Para quienes visitan las instalaciones de Prologis, implementamos medidas de seguridad mejoradas en torno al uso de cubrebocas, distanciamiento social y evaluaciones de salud. Por otro lado, al entender las circunstancias retadoras que enfrentaban algunos de nuestros empleados, proporcionamos nuevos beneficios enfocados a la salud mental, apoyo educativo para el cuidado de los hijos de nuestros empleados y reembolsos por equipos de oficina en casa.⁶

Es alentador que se reconozcan los esfuerzos que hacemos para expresar nuestra gratitud a nuestros empleados. En 2020, en medio de condiciones laborales sin precedentes, nuestras medidas de compromiso y retención de los empleados fueron la mayor prioridad.

6. "Programa de ayuda para facilitar la educación y el cuidado durante el COVID-19".

REPORTES ANUALES 2020

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

[Resilientes por diseño](#)

➔ [Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

[ESG](#)

[Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro](#)

[Highlights financieros](#)

[Liderazgo](#)



Prologis miembros del equipo de construcción de Apodaca Alfredo Campos, José Requena, Sandra Ramos, Apodaca.

Fortaleza de capital

FIBRA Prologis mantiene un balance conservador, lo que nos permite ser resistentes a los choques externos. La confianza de los inversionistas en nuestra estrategia y excelencia operativa nos permite obtener el capital que respalda el crecimiento y el desarrollo en condiciones donde tenemos ventaja.

\$736M

recaudamos en dos eventos financieros clave

2020 fue un año récord. Recaudamos aproximadamente \$736 millones en dos eventos financieros clave: En marzo, con la compra de Prologis Park Grande, recaudamos 8,300 millones de pesos (\$361 millones de dólares) de los accionistas en una oferta de derechos. La oferta se llevó a cabo justo cuando golpeaba la pandemia y resaltó la confianza que los accionistas tienen en la empresa.

En diciembre, FIBRA Prologis recaudó \$375 millones a través de un bono verde en los mercados de capitales locales, una señal de nuestro liderazgo y ambiciones, así como de nuestra determinación de innovar en ESG. La oferta, con vencimientos en 2028, 2030 y 2032, tenía una tasa de interés del 4.12%. Este fue el

primer bono verde emitido por una inmobiliaria mexicana que cotiza en bolsa. Usamos las ganancias para refinanciar nuestros vencimientos de deuda a mediano plazo y ayudar a respaldar nuestros esfuerzos para hacer que nuestro portafolio de edificios sea amigable con el ambiente y energéticamente eficiente.⁷

También nos relacionamos con éxito con agencias de calificación. Fitch otorgó a FIBRA Prologis una calificación internacional BBB y una calificación local AAA, mientras que HR Ratings otorgó a FIBRA Prologis una calificación internacional BBB +.⁸

A finales de 2020, nuestra relación préstamo-valor era del 29.4%. Los 17.1 mil millones de pesos (\$857 millones de dólares) en deuda tienen una tasa de interés efectiva ponderada de 3.4% y una tasa de vencimiento promedio ponderada de 7.1 años.⁹

Nuestra capacidad para acceder a los mercados de capitales en términos favorables nos permite realizar inversiones que simultáneamente hacen crecer nuestra huella y hacen que nuestras propiedades existentes sean más eficientes y atractivas para los consumidores.

7. Fuente: Evento relevante de FIBRA Prologis, 7 de diciembre de 2020.
8. Fuente: Evento relevante de FIBRA Prologis, 21 de octubre de 2020.
9. Fuente: Reporte de resultados del cuarto trimestre de 2020 de FIBRA Prologis.

REPORTE ANUAL 2020

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

[Resilientes por diseño](#)

[Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

[ESG](#)

[Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro](#)

[Highlights financieros](#)

[Liderazgo](#)

ESG

La pandemia destacó el importante rol que desempeñan las empresas a la hora de abordar los problemas sociales, de salud y de medio ambiente, incluso mientras nos adaptamos a un nuevo entorno operativo. FIBRA Prologis duplicó sus inversiones en estas áreas. Como ciudadanos corporativos responsables, reconocemos que nos corresponde contribuir de manera positiva a nuestro entorno.

Ambiental

El evento más destacable del año fue nuestra emisión del bono verde por \$375 millones, el primero en su tipo por parte de una empresa inmobiliaria mexicana. Cada edificio que compramos a nuestro patrocinador Prologis, tiene una certificación LEED y, por lo tanto, es sostenible por diseño. Si bien los costos de estas propiedades pueden ser más altos, podemos recuperar más, gracias a costos operativos

más bajos y rentas más altas. Nuestra cartera ya es un 30% ecológica y está reduciendo progresivamente su impacto en el medio ambiente. El 50% de nuestras propiedades tienen iluminación LED y tenemos un programa de inversión para aumentar esa proporción en un 100%, en 2025.

Estamos agradecidos de que terceros reconozcan nuestro esfuerzo de años sobre estos temas.

Por cuarto año consecutivo, FIBRA Prologis fue nombrada dentro del S&P Dow Jones Sustainability MILA Pacific Index.

- El Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) clasificó a FIBRA Prologis como el primero en su grupo, otorgó a la compañía una Estrella Verde y reconoció a FIBRA Prologis como Líder Regional del Sector Listado para el sector industrial en América.¹⁰
- El 25 de junio, FIBRA Prologis fue incluida dentro del recientemente creado S&P/BMX Total Mexico ESG Index.¹¹
- El CDP (antes conocido como Carbon Disclosure Project) otorgó a FIBRA Prologis su rating más alto, el rating A, por el desempeño de sus mejores prácticas sustentables.¹²

10. Fuente: Evento relevante de FIBRA Prologis, 30 de noviembre de 2020.

11. Fuente: Evento relevante de FIBRA Prologis, 25 de junio de 2020.

12. Fuente: <https://www.fibraprologis.com/en-US/news-events/press-releases/detail/335/fibra-prologis-recognized-with-a-score-on-cdps-climate>.

REPORTES ANUALES 2020

Carta de accionistas

Operaciones resilientes

Resilientes por diseño

Equipo resiliente

Fortaleza de capital

→ ESG

Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro

Highlights financieros

Liderazgo

100%

de los edificios comprados es LEED certificado, por lo tanto sostenible por diseño



Prologis Centro Industrial Juárez, Ciudad Juárez.



ESG

Social

FIBRA Prologis se enfoca continuamente en fortalecer a las comunidades en las que tiene presencia y en ayudar en momentos de necesidad. En 2020, fue sumamente importante sumar esfuerzos para que estos tuvieran un impacto positivo de forma inmediata en aquellos que se vieron afectados por la pandemia. Estamos agradecidos de encontrarnos en condiciones de poder contribuir a hacer frente a cualquier situación que se presente.

IMPACT Day, el día anual de servicio a la comunidad que organiza Prologis a nivel global, encarna los valores fundamentales de la empresa en temas de integridad, mentoría, pasión, responsabilidad, valentía y trabajo en equipo (IMPACT). Este año no pudimos

realizar muchas de las actividades en persona. Siguiendo el espíritu de IMPACT 2020, el Comité de Prologis en México estableció un fondo al que los empleados y proveedores podían contribuir para recompensar a las personas que fueron fundamentales para poder seguir operando y atendiendo a nuestros clientes (personal de limpieza, jardineros y guardias de seguridad). Tras recaudar casi \$250,000 MN, enviamos cupones de \$1,005 pesos, cada uno, a 696 personas.¹³

En todo México, continuamos brindando apoyo a los esfuerzos comunitarios vitales. Donamos una suma sustancial al Banco de Alimentos de Fundación Caritas y continuamos nuestro trabajo en la construcción de una clínica médica en Tepotzotlán, al norte de la Ciudad de México.

13. Documento de Prologis: Impact 2020: Not all Heroes Wear Capes in Mexico.

REPORTE ANUAL 2020

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

[Resilientes por diseño](#)

[Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

→ ESG

[Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro](#)

[Highlights financieros](#)

[Liderazgo](#)



Sandra Ruiz entrega vales de despesa a los beneficiarios del programa IMPACT Day 2020.

ESG

Ética y gobierno corporativo

FIBRA Prologis tiene un compromiso con un gobierno corporativo sólido. Mantenemos a nuestros empleados actualizados sobre nuestro Código de Ética y Conducta Comercial, seguridad de la información, prevención global del fraude, Anticorrupción Global y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero. Nuestras medidas de seguridad dan prioridad tanto a nuestros empleados como a nuestros clientes.

Los miembros de nuestro Comité Técnico son ratificados anualmente por los titulares de certificados y el 63% de los miembros de nuestro Comité Técnico son independientes.

Nuestros líderes senior colaboran con la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias (AMEFIBRA) como parte de un esfuerzo por hacer que la clase de activos sea más atractiva para los inversionistas institucionales. Liderando con el ejemplo, nuestro objetivo es fomentar la presentación de informes transparentes y coherentes entre las FIBRAS de México.

Todavía tenemos margen de mejora en todos estos frentes. Continuaremos realizando cambios, adaptándonos a los nuevos requisitos y evolucionando para satisfacer las necesidades locales y globales, con un enfoque claro en el medio ambiente, nuestra gente, partes interesadas e inversionistas.

REPORTE ANUAL 2020

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

[Resilientes por diseño](#)

[Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

→ ESG

[Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro](#)

[Highlights financieros](#)

[Liderazgo](#)



Luis Gutiérrez en Prologis Park Tres Rios, Ciudad de México.

Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro

Si bien la economía de México continúa luchando contra la pandemia de Covid-19, el FMI espera que el crecimiento se reanude en 2021 a un ritmo del 5.0%. Es probable que la llegada de las vacunas y la continua evolución positiva de la relación entre Estados Unidos y México aceleren este panorama.



Escuche el podcast.

Luis Gutiérrez reflexiona sobre 2020.

En 2020 aprendimos lecciones importantes sobre la capacidad de recuperación, la flexibilidad y la fuerza de nuestra gente y de nuestro negocio. Pero con nuestro espíritu de constante progreso, creemos que podemos hacerlo aún mejor. A lo largo de siete años como empresa pública, hemos construido el

núcleo operativo y financiero que nos permite aprovechar las oportunidades que se presentan.

En el próximo año preveemos una continuación de las tendencias que influyeron en la trayectoria de nuestro negocio en 2020: el retorno del crecimiento económico global apoyará a los mercados industriales, mientras que el comercio electrónico continuará su impresionante crecimiento en México.

En conclusión, vemos el 2021 como un año de oportunidades. Nos comprometemos a comunicar de forma clara y transparente nuestra estrategia. Y esperamos vernos en persona, tan pronto como sea posible.



REPORTE ANUAL 2020

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

[Resilientes por diseño](#)

[Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

[ESG](#)

→ [Volteando hacia atrás,
viendo hacia el futuro](#)

[Highlights financieros](#)

[Liderazgo](#)

Ubicaciones estratégicas

REPORTE ANUAL 2020

Carta de accionistas

Operaciones resilientes

Resilientes por diseño

Equipo resiliente

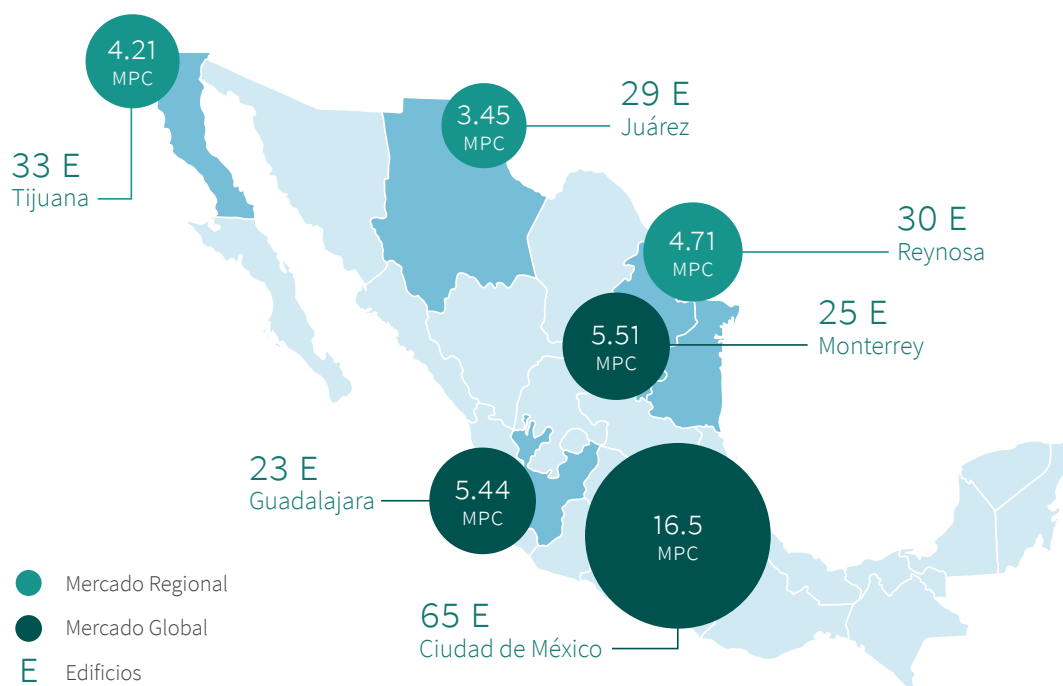
Fortaleza de capital

ESG

Volteando hacia atrás,
viendo hacia el futuro

➔ Highlights financieros

Liderazgo



205
Propiedades

39.8
MPC

220
Clientes

96.7%
Ocupación

\$5.61
Renta neta efectiva
promedio por PC arrendado

63.2%
Rentas en USD

Prologis Park Grande, Ciudad de México.

Métricas clave cuentan una historia de fuerte crecimiento

REPORTE ANUAL 2020

[Carta de accionistas](#)
[Operaciones resilientes](#)
[Resilientes por diseño](#)
[Equipo resiliente](#)
[Fortaleza de capital](#)
[ESG](#)
[Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro](#)
[Highlights financieros](#)
[Liderazgo](#)

	PORTAFOLIO OPERATIVO	CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA	TAMAÑO DEL PORTAFOLIO	
	Porcentaje	Porcentaje	MPC	Propiedades
2020	96.7	4.0	39.8	205
2019	97.6	10.9	34.9	191
2018	97.4	13.1	36.0	200



Prologis Park Los Altos, Guadalajara.

Highlights financieros

Los resultados financieros reflejan fortaleza y resiliencia

RESUMEN DE RESULTADOS

(en millones de pesos)



FFO POR CBFÍ

(en pesos, incluyendo comisiones)



DISTRIBUCIÓN POR CBFÍ

(en pesos)



REPORTE ANUAL 2020

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

[Resilientes por diseño](#)

[Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

[ESG](#)

[Volteando hacia atrás,
viendo hacia el futuro](#)

[→ Highlights financieros](#)

[Liderazgo](#)

Prologis Park Tres Ríos, Ciudad de México.

Liderazgo

Luis Gutiérrez

Presidente Prologis Latinoamérica

Luis Gutiérrez es el presidente de Prologis para Latinoamérica, así como director general de Fibra Prologis, fideicomiso de inversión en bienes raíces. Dentro de sus responsabilidades, dirige las actividades en México y Brasil que incluyen desarrollo, adquisiciones y operaciones.



Escuche el podcast.

Luis Gutiérrez reflexiona sobre 2020.

El señor Gutiérrez fue uno de los miembros fundadores de G. Acción, uno de los desarrolladores más importantes en México, donde se desempeñó como director general y se convirtió en socio de AMB Property Corporation. En el 2008 cuando AMB adquirió G. Acción, fue nombrado director general, responsable de las operaciones de AMB en México y Brasil. El señor Gutiérrez tiene una trayectoria de más de 31 años de experiencia en desarrollo inmobiliario, construcción, adquisiciones y disposiciones, así como experiencia en inversiones en México y Brasil.

Luis Gutiérrez es ingeniero civil por la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas (MBA) por el IPADE. Actualmente funge como presidente de AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias), también se desempeñó como presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados) y actualmente es miembro del consejo de administración de Finaccess fondos de inversión.

REPORTE ANUAL 2020

[Carta de accionistas](#)

[Operaciones resilientes](#)

[Resilientes por diseño](#)

[Equipo resiliente](#)

[Fortaleza de capital](#)

[ESG](#)

[Volteando hacia atrás, viendo hacia el futuro](#)

[Highlights financieros](#)

→ Liderazgo



Liderazgo

Héctor Ibarzabal

Director General México, Prologis México

Un veterano con 30 años en el sector inmobiliario, Héctor Ibarzabal tiene una amplia experiencia en operaciones, uso de capital, estructuración, financiación y recaudación de fondos en las industrias de oficinas, sectores de minoristas y residenciales.

El señor Ibarzabal ha servido como director general y director de operaciones en México desde su salida de FIBRA Prologis a bolsa. En esa capacidad, dirige todos los bienes inmuebles de Prologis en México.

Antes de unirse a Prologis, Héctor Ibarzabal cofundó G. Acción, una empresa inmobiliaria mexicana que cotizó en bolsa, donde se desempeñó como CFO, COO y presidente. En 2001, G. Acción se convirtió en el primer socio internacional de la compañía de propiedades AMB, varios años antes de fusionarse con Prologis.

El señor Ibarzabal ha sido presidente de la AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales Privados), donde actualmente participa en el consejo de directores, y ha servido como director independiente en varios consejos de administración de empresas públicas, joint ventures, CKDs y FIBRA. Es ingeniero civil con honores por la Universidad Iberoamericana y MBA por el IPADE Business School.

REPORTES ANUALES 2020

Carta de accionistas

Operaciones resilientes

Resilientes por diseño

Equipo resiliente

Fortaleza de capital

ESG

Volteando hacia atrás,
viendo hacia el futuro

Highlights financieros

→ Liderazgo



Liderazgo

Jorge Girault

Vicepresidente Senior de Finanzas, Prologis México

Jorge Girault ha trabajado en la industria de bienes raíces desde 1994, convirtiéndolo en un veterano de dicha industria; se ha desempeñado como vicepresidente de finanzas para Prologis México desde el 2015. Como directivo de Prologis Mexico y gerente de Prologis México Fondo Logístico, fideicomiso inmobiliario mexicano de inversión industrial administrado por una filial de Prologis, fue el responsable de la estructuración y lanzamiento exitoso de la OPI de Fibra Prologis en el 2014 por \$500 millones, así como de una oferta de derechos en marzo de 2019 por \$350 millones. Girault cuenta con amplia experiencia en el manejo de inversiones de Prologis así como en las actividades de manejo de deuda, negociando y estructurando diferentes tipos de estructuras de deudas. Comenzó su carrera profesional en G. Acción, una empresa inmobiliaria pública mexicana en la cual inició como Gerente de Proyectos y llegó a ser Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas, así como Vicepresidente Senior de Finanzas.

Ha sido profesor de tiempo parcial en la escuela de negocios de la Universidad Iberoamericana y es un miembro activo de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias. Jorge Girault es ingeniero industrial egresado de la Universidad Panamericana, cuenta con un MBA por la Universidad Iberoamericana, así como egresado del programa de alta dirección AD1 del IPADE.



REPORTE ANUAL 2020

Carta de accionistas

Operaciones resilientes

Resilientes por diseño

Equipo resiliente

Fortaleza de capital

ESG

Volteando hacia atrás,
viendo hacia el futuro

Highlights financieros

→ Liderazgo

Acerca de este reporte

REPORTE ANUAL 2020

Esta presentación contiene algunos indicadores y términos financieros no incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) o la IFRS, por sus siglas en inglés (International Financial Reporting Standards), que no están específicamente desestimados. Estos términos e indicadores financieros pueden conciliarse comparándolos directamente con las métricas de las NIIF que se encuentran en nuestro Estado de Resultados e Información Complementaria del cuarto trimestre, que está disponible en nuestra página web: www.fibraprologis.com.

Las declaraciones contenidas en el presente que no constituyen hechos históricos son proyecciones a futuro. Estas proyecciones se basan en pronósticos actuales, en estimaciones y en proyecciones dentro de la industria y en los mercados en los que FIBRA Prologis opera, así como en la opinión y presunciones de la administración. Tales declaraciones incluyen incertidumbres que pueden afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras tales como: “espera”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, o sinónimos de estas palabras o expresiones similares pretenden identificar las proyecciones futuras, que generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relativas al desempeño operativo, los eventos o situaciones que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro – incluyendo aquellas relacionadas con la renta o el crecimiento ocupacional, con la adquisición, con el desarrollo, con la disposición y con las condiciones generales de las áreas geográficas donde operamos, así como nuestra deuda y nuestra situación financiera– son proyecciones. Estas declaraciones no garantizan el futuro rendimiento y conllevan ciertos riesgos, incertidumbre y presunciones que son difíciles de predecir.

Aunque creemos que los pronósticos reflejados en cualquiera de las proyecciones se basan en presunciones razonables, no podemos asegurar que lograremos concretar nuestros pronósticos

y, por lo tanto, los resultados reales pueden ser económicamente distintos de aquellos referidos en las proyecciones. Algunos de los factores que pudieran afectar los resultados en forma enunciativa, mas no limitativa, son los siguientes: (i) la situación económica nacional, internacional, regional y local; (ii) Cambio en los mercados financieros, en las tasas de interés y en los tipos de cambio de divisas; (iii) aumento no previsto en la demanda de nuestras propiedades; (iv) riesgos asociados con la adquisición, enajenación y urbanización de nuestras propiedades; (v) mantenimiento del estatus y la estructura tributaria del fideicomiso de inversión en bienes raíces “FIBRA”; (vi) disponibilidad de financiamiento y de capital, niveles de deuda que mantengamos y nuestra calificación crediticia; (vii) riesgos relacionados con nuestras inversiones; (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos por desastres naturales, y (ix) todos los factores de riesgo adicionales reportados por FIBRA Prologis ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y ante la Bolsa Mexicana de Valores, bajo el rubro de “Factores de Riesgo”. FIBRA Prologis no asume ningún compromiso en actualizar ninguna de las proyecciones futuras que se presentan en este documento.

Pacto de no inducción- Ninguno de los valores mencionados en el presente o en la presentación que se adjunta se han registrado en términos de la Ley de Valores de 1933 (Securities Act of 1933) o de cualquier otra ley de valores de cualquier estado y no pueden ofrecerse o venderse en los Estados Unidos de América sin el registro previo o mientras no se obtenga la debida exención de registro, de conformidad con la Ley de Valores mencionada y cualquiera otra ley estatal de valores aplicable. Cualquier aviso al respecto no constituye una oferta de venta o una inducción para comprar los valores mencionados en el presente o en las presentaciones adjuntas, si y según proceda.

Diciembre 31, 2020

Carta de accionistas

Operaciones resilientes

Resilientes por diseño

Equipo resiliente

Fortaleza de capital

ESG

Volteando hacia atrás,
viendo hacia el futuro

Highlights financieros

Liderazgo

Colabora con nosotros

Valoramos sus comentarios y cualquier pregunta, comentarios o sugerencias sobre este informe y nuestro desempeño.

Por favor envíe sus comentarios a:

Paseo de los Tamarindos 90 Torre 2 Piso 22
Bosques de las Lomas
Ciudad de México, 05120
México
+52 55 1105 2900

Para más información, contáctenos en:

www.fibraprologis.com
www.linkedin.com/company/prologis
www.facebook.com/Prologis