

Progreso en Movimiento



Carta del CEO

Más de dos años después de que el COVID-19 se convirtiera en una crisis de salud global, seguimos enfrentando sus impactos a diario. A medida que nuestros clientes enfrentaron interrupciones significativas en las cadenas de suministro globales, brindamos el mejor servicio de su clase y nuevas soluciones para ayudarlos a competir y crecer. Como resultado, 2021 fue un año extraordinario de desempeño para nuestra empresa e industria. Estoy orgulloso de los numerosos logros de nuestro equipo, que incluyen el crecimiento de las rentas, las tasas de ocupación y el tamaño del portafolio.

Los dos impulsores más importantes de nuestro negocio, el comercio electrónico y la manufactura, avanzaron a un ritmo impresionante en 2021. Aprovechando las sólidas ganancias en 2020, el comercio electrónico creció hasta representar el 10 por ciento de las ventas minoristas totales en México. En el sector manufacturero, el crecimiento y la interrupción de la cadena de suministro dominaron el día.

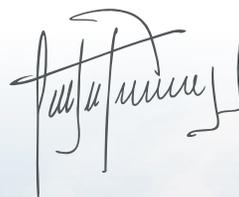
La creciente demanda de bienes en los Estados Unidos, la persistente escasez de mano de obra, los cierres de producción en Asia, los incrementos en los costos de transporte y la congestión portuaria se combinaron para crear cuellos de botella significativos en las cadenas de suministro globales. En respuesta, las empresas buscaron reducir su dependencia de Asia a favor de América del Norte y se concentraron en acortar sus cadenas de suministro mientras reevaluaban las necesidades de espacio. Vemos una renovada apreciación e inversión en México como centro de manufactura. La ocupación terminó el año en un récord del 97.9 por ciento y las rentas netas

efectivas aumentaron un saludable 8.8 por ciento. El NOI en efectivo en las mismas propiedades aumentó un 10 por ciento, impulsado por aumentos de renta, menos concesiones y mayor ocupación. Los mejores resultados financieros respaldaron nuestra acción; el rendimiento total, incluidas las distribuciones, fue del 33.2 por ciento en comparación con el 7.4 por ciento del Índice FIBRA.

Estos sólidos resultados operativos y financieros demuestran la resiliencia y solidez de nuestro modelo de negocio. A lo largo de los años, hemos seguido deliberada y diligentemente una estrategia de concentrarnos en los seis mercados clave de consumo y manufactura de México. Esta estrategia generó retornos saludables en 2021 y sentó las bases para el crecimiento en 2022 y más allá.

Miro hacia atrás en este desempeño excepcional con un gran sentido de gratitud. Estoy agradecido de que nuestro equipo brinde constantemente un excelente servicio en circunstancias difíciles. Agradecemos día a día la confianza de nuestros clientes y la fe que los mercados de capitales depositan en nuestra estrategia.

Gracias por su apoyo continuo.



Luis Gutierrez
Presidente de Prologis América Latina

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte

Satisfacer la Demanda Dinámica

2021 fue un año récord para nuestra industria en México. La combinación de una demanda acelerada y una oferta limitada ayudó a impulsar la tasa de desocupación del mercado nacional al 1.7 por ciento. Para todo el año, la demanda de bienes raíces logísticos en México fue de 32.4 millones de pies cuadrados, el doble que en 2020, y superó la terminación de nuevo producto en un 21 por ciento. La actividad fue más fuerte en Monterrey y Ciudad de México.

FIBRA Prologis se benefició de estas tendencias. Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Prologis poseía 224 propiedades logísticas y de manufactura con un total de 42.6 millones de pies cuadrados. Estas propiedades fueron arrendadas a 237 clientes. Nuestros equipos estuvieron muy activos, firmando contratos de arrendamiento por 5.6 millones de pies cuadrados. Esta actividad impulsó nuestra tasa

de ocupación a un récord del 97.9 por ciento a fines de 2021, frente al 97.1 por ciento a fines de 2020. El plazo promedio de los arrendamientos firmados en 2021 fue de 45 meses. Tenemos una diversidad significativa entre nuestra base de clientes: nuestros diez clientes principales representan solo el 22.3 por ciento de las rentas totales, y los dos más grandes combinados representan el 7.5 por ciento de la renta total.

La fuerte demanda y la escasez de oferta impulsaron las rentas. El cambio de la renta neta efectiva aumentó un 8.8 por ciento en el año. El NOI en efectivo de las mismas propiedades creció un 10 por ciento. Para el año completo, el FFO por CBF1 fue de Ps.3.4606 (US \$0.1708) en comparación con Ps.3.5937 (US \$0.1663) para el mismo período de 2020. Para el año completo de 2021, la utilidad neta por CBF1 fue de Ps. 11,7470 (US \$0,5761) en comparación con Ps. 4.4111 (US \$0.2091) para 2020.

En 2021, nuestras distribuciones por CBF1 aumentaron 11 por ciento desde 2020 en términos de dólares.

In 2021, our distributions per CBF1 rose 11 percent from 2020 in dollar terms.

+8%

aumento en FFO a US \$ 145 millones.

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte



Ceremonia inauguración para Whirlpool en Prologis Park Apodaca, Monterrey, México.

Diseñado para el Crecimiento

Hemos estructurado nuestro negocio y portafolio con gran intención. Una investigación profunda, un análisis sofisticado de los mercados y la disciplina sustentan nuestro portafolio. FIBRA Prologis se enfoca en dos grandes y poderosas dinámicas en la economía global, las cuales respaldan el crecimiento: consumo y manufactura.

La logística y el consumo se sitúan en el centro de nuestro negocio. Con un crecimiento económico subyacente y un rápido aumento en el comercio electrónico, los sistemas comerciales de México se remodelan continuamente para almacenar, administrar y entregar bienes de manera más efectiva y eficiente. Las ventas de comercio electrónico aumentaron considerablemente para representar el 10 por ciento de las ventas minoristas totales en México en 2021, según los datos preliminares de Euromonitor. La industria aún se encuentra en sus primeras etapas, ya que el mercado sigue sin ser penetrado en relación con otras regiones.

A medida que los líderes del comercio electrónico construyen su infraestructura desde grandes propiedades de distribución hasta instalaciones de Last Touch® cerca de los centros de población, los proveedores de logística externos y otros minoristas están siguiendo su ejemplo. Los mercados de consumo (Guadalajara, Ciudad de México y Monterrey), que concentran el 67 por ciento de las rentas totales, se encontraban ocupados al cierre del año en un 98.2 por ciento.

El sector de manufactura se ha visto afectado tanto por una fuerte recuperación del crecimiento como por las persistentes interrupciones de la cadena de suministro. Los cierres inducidos por COVID-19 y los picos inesperados en la demanda han dejado a los fabricantes luchando por satisfacer la demanda, obtener componentes y sacar productos de Asia de manera confiable. Y, además, una persistente escasez de mano de obra en los EE. UU. está agravando la situación.

En respuesta, los fabricantes están moviendo un mayor porcentaje de producción más cerca de la fuente de demanda, es decir, nearshoring.

Eso ha convertido a los mercados fronterizos de México, con su gran fuerza laboral y fácil acceso a los Estados Unidos, en un centro de enfoque renovado como centro de fabricación. La cadena de suministro de manufactura, que se había orientado en torno a una mentalidad de inventario justo a tiempo durante décadas, está cambiando a un enfoque por si acaso, lo que requiere mantener más bienes y partes a mano. Todo se suma a un aumento en los niveles de inventario y una creciente demanda de espacio.

Nuestros mercados de manufactura –Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez- representan el 33 por ciento de las rentas y, en 2021, tenía una tasa de ocupación del 97.4 por ciento. La absorción fue fuerte en estos mercados, particularmente en la segunda mitad del año.

Continuamente estamos evaluando estas oportunidades para expandir nuestras operaciones en estas áreas.

2021 también fue un año activo para las adquisiciones. Invertimos US \$233 millones en propiedades Clase-A. Adquirimos un pequeño portafolio en Toluca y una instalación logística en la Ciudad de México de terceros. En julio, compramos dos propiedades de nuestro patrocinador, Prologis, Inc., en Monterrey y Juárez por aproximadamente US \$35 millones. La mayor de las transacciones de 2021 fue notable porque compramos un portafolio sustancial de activos de un tercero por primera vez en nuestra historia. En diciembre, acordamos una transacción de US \$160 millones que nos trajo 1.7 millones de pies cuadrados totalmente rentados en 14 edificios en Tijuana y la región del Bajío. Esta adquisición trajo 14 nuevos clientes y arrendamientos que estaban 100 por ciento denominados en dólares estadounidenses. Con el cierre de esta transacción, el 65 por ciento de nuestras rentas están denominadas en dólares estadounidenses. (También vendimos tres activos no estratégicos en Guadalajara en 2021).

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte



Poner a las Personas Primero

En FIBRA Prologis, nuestros activos más visibles son nuestros edificios reconocibles. Pero nuestro activo más valioso es nuestra gente. En los últimos dos años, operando frente a una pandemia global, nuestra gente se ha esforzado por cuidar a nuestros clientes, a los demás y a nuestras comunidades.

Priorizamos la salud y la seguridad de nuestra gente, ya sea habilitando el trabajo remoto para el personal de nuestra sede o instalando y manteniendo protocolos de seguridad en todas nuestras instalaciones. Priorizar la seguridad física de nuestros empleados y clientes garantiza la resiliencia en todo el negocio, la base de empleados y el portafolio de FIBRA Prologis.

Reconociendo que la pandemia impuso muchas tensiones financieras y de salud a nuestros empleados, dimos un paso al frente para ayudar. En 2021, ampliamos nuestros beneficios para incluir días adicionales de vacaciones, cinco días flotantes para que los empleados los usen como mejor les parezca y 12 días feriados pagados al año. Ofrecimos préstamos sin intereses de hasta dos meses de salario que se pueden devolver en hasta tres años. Mientras nuestros equipos lidiaban con el desafío de equilibrar el trabajo en casa durante el cierre de las escuelas, la compañía brindó

asistencia financiera para apoyo educativo y atención domiciliaria a empleados que no eran directivos. Nuestro Programa de Reembolso de Gastos de Oficina en Casa financia la compra de monitores, teclados y otros equipos necesarios para trabajar efectivamente en casa. Para hacer frente a los continuos desafíos de la pandemia, FIBRA Prologis reembolsó el 100 por ciento de las pruebas de COVID-19 para empleados y familiares y ofreció a los empleados un día libre pagado para vacunarse.

Estas son las cosas correctas para hacer, para nuestra gente y nuestro negocio. Cuando contratamos a Qualtrics para medir el compromiso de nuestros empleados, nuestro puntaje de 2021 fue del 94 por ciento, 18 puntos porcentuales por encima de otras compañías financieras (en México). A medida que crece nuestra huella física, también lo hace nuestro equipo. Con 93 miembros, nuestro equipo supervisa el desarrollo y la apertura de nuevas instalaciones, gestiona las relaciones con los clientes y ejecuta las operaciones diarias. A la luz de nuestro Net Promoter Score (NPS) notablemente alto de 84, sabemos que nuestros clientes disfrutaban trabajar con nosotros. Como la cara de nuestra empresa en el escenario global, nuestros empleados son una poderosa ventaja competitiva.

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte

Empleados de Prologis en Prologis Santa María, Ciudad de México, México.

Fortalecimiento de la Base Financiera

En todo el mundo, y en México en particular, el sector financiero está poniendo un mayor énfasis en los mercados logísticos.

Con más capital ingresando al mercado, los valores de las propiedades aumentaron un 14 por ciento y las tasas de capitalización disminuyeron aproximadamente 50 puntos base en 2021. Debido a nuestro sólido historial operativo, hemos podido acceder a los mercados en términos favorables, como lo demuestran nuestras calificaciones BBB y BBB+. Nuestra fortaleza central subyacente ha contribuido a una expansión de nuestro balance, una palanca esencial para el crecimiento.

\$370M

emitidos en un año récord.

Hemos cambiado sistemáticamente nuestro perfil de deuda en los últimos años, de mayor costo y garantizada a menor costo, más flexible y mayor liquidez. En diciembre de 2020, FIBRA Prologis lanzó un bono verde de US \$375 millones a una tasa de interés del 4.12 por ciento, el primer bono verde emitido por una empresa inmobiliaria mexicana que cotiza en bolsa. Ampliamos nuestra línea de crédito comprometida y no garantizada con Citibank de US \$325 millones a US \$400 millones, cerramos una colocación privada de US \$300 millones y emitimos un bono verde de US \$70 millones. Para fines de 2021, alrededor del 62 por ciento de nuestra deuda total era financiamiento verde,

incluida nuestra línea de crédito sostenible, que tiene tasas de interés más bajas.

Al 31 de diciembre de 2021, teníamos aproximadamente Ps. 21,691 millones (US \$1,057 millones) de deuda a valor nominal con una tasa de interés efectiva ponderada promedio de 3.8 por ciento (la más baja del sector) y vencimiento promedio ponderado de 8.5 años. Tenemos un perfil de deuda conservador. Nuestro nivel de endeudamiento y el índices de cobertura de servicio de deuda al 31 de diciembre de 2021 fueron 30.1 por ciento y 8.7 veces, respectivamente. Nuestra deuda total aumentó en 2021 de acuerdo con nuestro nivel de crecimiento. Como se señaló, adquirimos 22 propiedades por US \$230 millones en 2021. Sin embargo, nuestros pagos de intereses disminuyeron. Al 31 de diciembre de 2021, teníamos una liquidez de US \$382 millones, incluidos US \$365 millones de capacidad disponible en nuestra línea de crédito no garantizada y Ps. 343 millones (US \$17 millones) de efectivo no restringido.

Con base en nuestra experiencia, incluida la crisis financiera mundial, hemos impuesto fuertes límites internos para garantizar que los niveles de deuda sigan siendo manejables, independientemente de los aumentos en el valor de mercado de las propiedades. Para demostrarlo, no superamos un nivel de endeudamiento del 35 por ciento contra los avalúos de terceros, y no superamos el nivel de endeudamiento del 40 por ciento con base en el valor en libros.

* 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 organización calificadora.

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte



ASG: Mejora continua

Nuestro enfoque en el medio ambiente, responsabilidad social y gobierno corporativo (ASG) informa cómo hacemos negocios y, de igual importancia, cómo hacen negocios nuestros clientes. Nuestro patrocinador marca la pauta y ha integrado la sustentabilidad en su modelo comercial como un verdadero diferenciador de la marca. Después de superar su objetivo original de reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GHG) cuatro años antes, Prologis se convirtió en la primera empresa de bienes raíces logísticos en adoptar un objetivo basado en la ciencia (SBT) aprobado. Prologis opera una plataforma común en todas sus entidades, incluida FIBRA Prologis, que incluye principios, políticas, objetivos y sistemas de seguimiento de sostenibilidad. El progreso de ASG no se trata solo de ser un ciudadano corporativo responsable. Significa ser un competidor y

una contraparte efectivos. Nuestro objetivo es ser transparentes sobre nuestro progreso. Nos mantenemos en los más altos estándares en nuestro trabajo diario y nuestra visión a largo plazo para la empresa, nuestros grupos de interés y nuestras comunidades. En todos los aspectos de nuestro negocio, somos responsables de los compromisos que asumimos. Con ese fin, en julio de 2021, FIBRA Prologis publicó su primer reporte ASG.

100%

de los edificios adquiridos a nuestro patrocinador cuentan con la certificación LEED, por lo que son sostenibles por diseño.

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte



Prologis Park Santa María, Ciudad de México, México.

ASG

Cuidado del medio ambiente: Un futuro más verde

Cada vez más, nuestros clientes tienen sus propios requisitos de sostenibilidad y confían en nosotros para ayudarles a alcanzar sus metas. Desempeñamos un papel importante en el desarrollo de edificios que cumplan con

los estándares de construcción sostenible y/o incluir características de diseño sostenible que son apropiados y en línea con las especificaciones del cliente.

Certificación LEED

Cada edificio que adquirimos de nuestro patrocinador tiene certificación LEED. Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Prologis contaba con 35 propiedades con certificación LEED que representan 11.2 millones de pies cuadrados, o el 26 por ciento del portafolio.

BOMA BEST®

BOMA BEST es el acrónimo de Building Owners & Managers Association, Building Environmental Standards. Este programa voluntario de evaluación comparativa y certificación de edificios ecológicos ha sido diseñado por la industria para la industria. Al 31 de diciembre de 2021, FIBRA Prologis tenía 46 instalaciones certificadas BOMA BEST representando 10.4 millones de pies cuadrados, o el 24 por ciento del portafolio.

Iluminación LED

Hemos Iniciado un programa para mejorar la iluminación de nuestros edificios a LED de bajo consumo. A fines de 2021, el 62 por ciento de nuestra cartera tenía iluminación LED. Planeamos aumentar esto.

Reconocimiento

Estamos orgullosos de que nuestros esfuerzos sean reconocidos por grupos de la industria.

- Por cinco años consecutivos, FIBRA Prologis ha sido incluida en el índice S&P Dow Jones Sustainability MILA Pacific.
- En 2021, fuimos nombrados Líderes del sector por Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) por desempeño sobresaliente en administración ambiental, responsabilidad social y gobernanza (ASG). FIBRA Prologis ocupó el primer lugar en su grupo de pares, obteniendo una Estrella Verde y el reconocimiento como Líder Regional del Sector para el sector industrial en las Américas.
- FIBRA Prologis es miembro del Índice ESG Total S&P/BMV de México, que registra el comportamiento de las acciones en México que cumplen criterios de sostenibilidad.
- FIBRA Prologis fue incluida en el Anuario de Sostenibilidad Global de S&P, que incluye empresas que obtuvieron puntajes en el decil superior en la Evaluación de Sostenibilidad Corporativa 2021.

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte



ASG

Responsabilidad Social: Un Ciudadano Corporativo Constructivo

Nos esforzamos día a día para contribuir al mejoramiento de las comunidades en las que operamos y de México en general. El servicio a la comunidad está entretejido en nuestro ADN corporativo a nivel mundial. Creemos que invertir en tales iniciativas mejora las conexiones entre nuestro negocio y las comunidades locales y nos permite prosperar donde vivimos

y donde trabajamos. Estamos orgullosos de que tantos miembros de nuestro equipo estén personalmente involucrados en estos esfuerzos.

En el transcurso de 2021, los miembros de nuestro equipo donaron 409 horas de su tiempo para apoyar a las comunidades locales.

- En diciembre, nuestros equipos de la oficina de Ciudad de México visitaron la Fundación Ayuda y Solidaridad con las Niñas de la Calle, I.A.P., que ayuda a niñas en situación de vulnerabilidad, para distribuir ropa, alimentos, juguetes y productos de higiene personal y limpieza.
- El 10 de noviembre, 32 integrantes de nuestro equipo de la Ciudad de México entregaron 4,700 cajas de alimentos para beneficiar a comunidades vulnerables de Tepetzotlán, zona al norte de la Ciudad de México donde se encuentran varias de nuestras instalaciones.
- Durante todo el año, nuestra oficina de la Ciudad de México apoyó campañas de vacunación contra el Covid-19 proporcionando 5,550 almuerzos en caja.
- El 15 de diciembre, el equipo de Guadalajara acudió a la Casa de Descanso José Vicente para entregar víveres y artículos de primera necesidad a 35 ancianas.
- Para ayudar a los niños en el centro “Ministerios de Amor” para jóvenes vulnerables en Monterrey en Navidad, los miembros del equipo trajeron regalos, proporcionaron tarjetas de despensa y se disfrazaron de Santa Claus.
- En Juárez, el equipo local visitó un conjunto habitacional que alberga a 320 migrantes, incluidos 105 niños, para proporcionar alimentos y artículos de higiene personal.

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte



Voluntarios del equipo de Prologis en el Banco de Alimentos de Reynosa A.C.

ASG

Gobierno Corporativo: Reforzando la ética y la Transparencia

Un sólido gobierno corporativo se encuentra en la base de nuestro enfoque hacia los mercados de capitales y los inversionistas. Estamos comprometidos con la transparencia, las mejores prácticas y la confiabilidad.

Cada año, el 100 por ciento de los empleados completan la capacitación en ética. Nuestros empleados reciben capacitación periódica en nuestro Código de Ética y Conducta Comercial, seguridad de la información, prevención de fraude global, Anticorrupción Global y la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero.

Trabajamos continuamente para fortalecer nuestro gobierno corporativo. Nuestro Comité Técnico, que está compuesto por cinco miembros independientes, continúa diversificándose. En 2021, sumamos dos nuevas integrantes independientes, ambas mujeres: Gimena Peña Malcampo y Mónica Flores Barragán.

También ratificamos y actualizamos los nombramientos de nuestros comités de auditoría, prácticas y finanzas.

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte

Mirando hacia el futuro con confianza

El futuro es brillante para FIBRA Prologis. Impulsada por una población joven, la economía de México continúa su trayectoria ascendente. La relación comercial vital con los Estados Unidos es estable y mutuamente beneficiosa. Nuestro portafolio está bien situado para beneficiarse de las tendencias que transforman la economía mundial y regional.

Hemos trabajado para reducir el riesgo asegurándonos de que nuestro balance sea flexible y sólido, centrándonos en mercados más fuertes y satisfaciendo las necesidades inmediatas y a largo plazo de nuestros clientes. Nuestro éxito y la creciente satisfacción de nuestros clientes son posibles gracias al apoyo de nuestro patrocinador global, Prologis.

Dado nuestro reciente desempeño y éxito, sería fácil darnos por satisfechos; sin embargo, no es así como nos acercamos al futuro. En un mundo que cambia rápidamente, trabajamos para mantenernos a la vanguardia de las tendencias y la competencia. Los resultados que obtuvimos en 2021 reflejan una planificación cuidadosa, una mentalidad estratégica y un enfoque implacable en las necesidades de nuestros clientes.

En 2022, esperamos un equilibrio en nuestros seis mercados, con bajas tasas de desocupación y precios de renta en aumento. A medida que nos enfocamos en brindar la mejor experiencia al cliente, continuaremos innovando para desarrollar aún más nuestras relaciones. Nos mantendremos firmes en los ambiciosos objetivos ASG que nos hemos fijado.

Además, nos apoyaremos en la ventaja competitiva que brinda el acceso al portafolio de proyectos de construcción de Prologis. Prologis continúa aumentando su banco de tierras, lo que ayudará a respaldar un mayor crecimiento. Al cierre del cuarto trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 1.8 millones de pies cuadrados en desarrollo o preestabilización. Además, continuaremos aumentando las compras de Prologis con adquisiciones de terceros, enfocándonos en particular en construir nuestro portafolio Last Touch® en la Ciudad de México.

Miramos hacia el próximo año con confianza y un gran aprecio por los desafíos que enfrentamos. El abastecimiento, el desarrollo y el llenado del espacio logístico requieren personas excepcionales que puedan tomar decisiones inteligentes e implementar ideas rápidamente. Las expectativas de los clientes, los inversionistas y los grupos de interés siguen aumentando. Nuestro talentoso y resiliente equipo está a la altura. En circunstancias desafiantes, nuestra gente ha dado un paso al frente para cuidarse unos a otros, a nuestros clientes y a sus comunidades. Estamos agradecidos de que hayan elegido ser parte del equipo de FIBRA Prologis y les agradecemos su compromiso. Con nuestra estrategia comprobada, un balance sólido y empleados talentosos, estamos seguros de que podemos seguir cumpliendo y superando las expectativas.

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

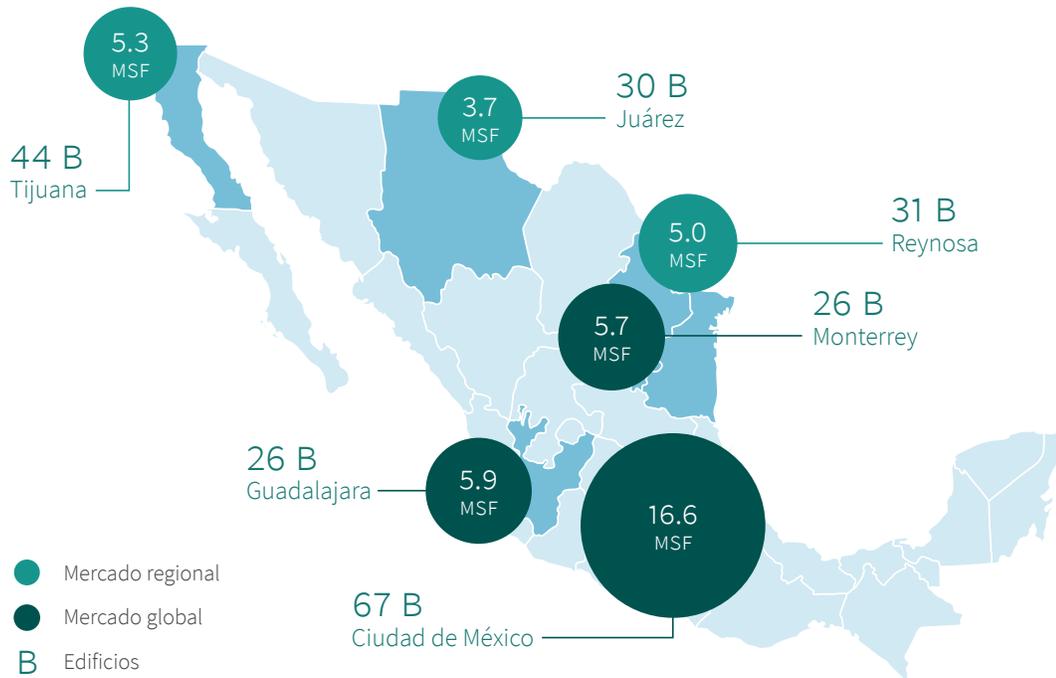
Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte

Ubicaciones estratégicas



REPORTE ANUAL 2021

- Carta del CEO
- Satisfacer la Demanda Dinámica
- Diseñado para Crecimiento
- Poner a las Personas Primero
- Fortalecimiento de la Base Financiera
- ASG
- Mirando hacia el futuro con confianza
- Aspectos financieros más destacados**
- Liderazgo
- Acerca de este reporte

224
Propiedades

42.6
MPC

237
Clientes

97.9%
De ocupación

\$5.74
Renta neta efectiva
promedio por PC rentado

64.3%
De rentas denominadas
en USD



Las métricas clave cuentan una fuerte historia de crecimiento

	PORTAFOLIO EN OPERACIÓN OCUPACIÓN DE FIN DE PERIODO	EFFECTIVO NETO CAMBIO DE ALQUILER	TAMAÑO DE PORTAFOLIO	
	Porcentaje	Porcentaje	MPC	Propiedades
2021	97.9	8.8	42.6	224
2020	96.7	4.0	39.8	205
2019	97.6	10.9	34.9	191

REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte



Aspectos financieros más importantes

Los resultados financieros reflejan fortaleza y resiliencia.

RESUMEN DE INGRESOS

(en miles de dólares estadounidenses)



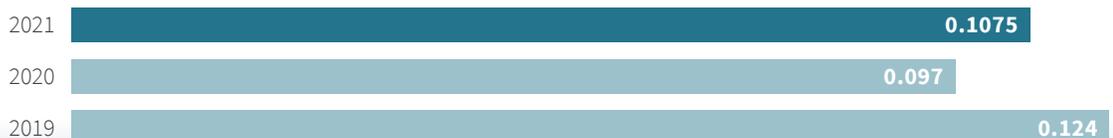
FFO POR CBF1

(en dólares estadounidenses, incluidas las comisiones por incentivo)



DISTRIBUCIÓN POR CBF1

(en dólares estadounidenses)



REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte



Liderazgo

Luis Gutiérrez

Presidente de Prologis América Latina

Luis Gutiérrez es presidente de Prologis para América Latina y director general de FIBRA Prologis, un vehículo público en México. Sus responsabilidades incluyen desarrollo, adquisición y operaciones tanto en México como en Brasil.

Fue miembro fundador de G. Acción, uno de los desarrolladores más grandes de México, donde se desempeñó como director general y se convirtió en socio de AMB Property Corporation. En 2008, cuando AMB compró G Acción, se convirtió en director general, responsable de las operaciones de AMB en México y Brasil. Aporta más de 32 años de experiencia en desarrollo inmobiliario,

construcción, adquisiciones y enajenaciones, así como la representación de inversiones extranjeras directas en México.

El Sr. Gutiérrez tiene un MBA del Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y una Licenciatura en Ciencias en Ingeniería Civil de la Universidad Iberoamericana. Se ha desempeñado como presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS), y es miembro del consejo de administración de Finaccess.



REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte

Liderazgo

Héctor Ibarzabal

Director de Operaciones de Prologis Mexico

Héctor Ibarzabal, un veterano de 30 años en el sector inmobiliario, tiene una amplia experiencia en operaciones, desarrollo, estructuración, financiamiento y recaudación de fondos en Bienes Raíces comerciales.

El Sr. Ibarzabal se ha desempeñado como Director General de Prologis México desde 2011 y como Director de Operaciones de FIBRA Prologis desde su OPI en 2016. En esa capacidad, dirige toda la actividad inmobiliaria de Prologis en México. Antes de unirse a Prologis, el Sr. Ibarzabal cofundó G. Acción, la primera empresa inmobiliaria mexicana que cotiza en bolsa, donde se desempeñó como director financiero, director de operaciones y presidente.

En 2001, G Acción se convirtió en el primer socio internacional de AMB Property Corporation, para integrarse posteriormente

en 2008 como AMB México, y posteriormente fusionarse con Prologis en 2011. El Sr. Ibarzabal ha sido presidente de AMPIP (Asociación Mexicana de Parques Industriales), donde actualmente participa en la junta directiva, y se ha desempeñado como un director independiente en varios consejos de empresas públicas, empresas conjuntas, CKD y FIBRA. Es ingeniero civil con honores de la Universidad Iberoamericana y un MBA del IPADE.



REPORTE ANUAL 2021

- Carta del CEO
- Satisfacer la Demanda Dinámica
- Diseñado para Crecimiento
- Poner a las Personas Primero
- Fortalecimiento de la Base Financiera
- ASG
- Mirando hacia el futuro con confianza
- Aspectos financieros más destacados
- Liderazgo**
- Acerca de este reporte

Liderazgo

Jorge Girault

Director Financiero de Prologis Mexico

Jorge Girault ha trabajado en la industria de bienes raíces desde 1994 y ha sido vicepresidente de Finanzas en Prologis México desde 2015. Como funcionario de Prologis México y administrador de Prologis México Fondo Logístico, un vehículo de inversión en bienes raíces industriales mexicanos administrado por una afiliada de Prologis, fue responsable de la estructuración y el lanzamiento exitoso de la oferta pública inicial de FIBRA Prologis en 2014, así como de una oferta de derechos en marzo de 2019. Tiene una amplia experiencia en la gestión de obtención de deuda y capital de Prologis y en la negociación y estructuración de estructuras de deuda. Inició su carrera profesional en G. Acción, una empresa pública mexicana de desarrollo de multiproductos inmobiliarios, donde ascendió de gerente de proyectos a vicepresidente de Relación con Inversionistas y vicepresidente senior de Finanzas.

El Sr. Girault se ha desempeñado como profesor a tiempo parcial en la Escuela de Negocios de la Universidad Iberoamericana y es miembro activo de la AMEFIBRA. Es ingeniero industrial de la Universidad Panamericana y MBA de la Universidad Iberoamericana y AD1 del IPADE.



REPORTE ANUAL 2021

Carta del CEO

Satisfacer la Demanda Dinámica

Diseñado para Crecimiento

Poner a las Personas Primero

Fortalecimiento de la Base Financiera

ASG

Mirando hacia el futuro con confianza

Aspectos financieros más destacados

Liderazgo

Acerca de este reporte

Acerca de este reporte

Esta presentación incluye ciertos términos y medidas financieras no IFRS que no se niegan específicamente en este documento. Estos términos y medidas financieras se niegan y, en el caso de las medidas financieras que no son IFRS, se concilian con la medida IFRS más directamente comparable, en nuestro comunicado de resultados e información complementaria del cuarto trimestre que está disponible en nuestro sitio web en www.fibraprologis.com.

Las declaraciones en este comunicado que no son hechos históricos son declaraciones prospectivas. Estas declaraciones prospectivas se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones actuales sobre la industria y los mercados en los que opera FIBRA Prologis, las creencias de la gerencia y las suposiciones hechas por la gerencia. Tales declaraciones involucran incertidumbres que podrían impactar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras tales como “espera”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, las variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen por objeto identificar dichas declaraciones prospectivas, que generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones que aborden el desempeño operativo, los eventos o desarrollos que esperamos o anticipemos que ocurrirán en el futuro, incluidas las declaraciones relacionadas con el crecimiento de la renta y la ocupación, la actividad de adquisición, la actividad de desarrollo, la actividad de disposición, las condiciones generales en las áreas geográficas donde operamos, nuestra deuda y posición financiera, son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantías de rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir. Si bien creemos que las expectativas rechazadas en cualquier declaración prospectiva se basan en suposiciones razonables, no podemos

garantizar que se logren nuestras expectativas y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo que se expresa o pronostica en dichas declaraciones prospectivas. declaraciones. Algunos de los factores que pueden afectar los resultados y resultados incluyen, pero no se limitan a: (i) climas económicos nacionales, internacionales, regionales y locales, (ii) cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) competencia incrementada o no anticipada por nuestras propiedades, (iv) riesgos asociados con adquisiciones, disposiciones y desarrollo de propiedades, (v) mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces (“FIBRA”) y estructuración fiscal, (vi) disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones (viii) las incertidumbres ambientales, incluidos los riesgos de desastres naturales, y (ix) aquellos factores adicionales discutidos en los informes liderados con la “Comisión Nacional Bancaria y de Valores” y la Bolsa Mexicana de Valores por FIBRA Prologis bajo el rubro “Factores de Riesgo”. FIBRA Prologis no asume ninguna obligación de actualizar las declaraciones prospectivas que aparecen en este comunicado.

No captación. Todos los valores mencionados en este documento o en las presentaciones adjuntas, si las hubiere, no han sido registrados bajo la Ley de Valores de 1933 o las leyes de valores de ningún estado y no pueden ofrecerse ni venderse en los Estados Unidos sin registro o una exención aplicable del registro. requisitos bajo la Ley de Valores y cualquier ley de valores estatal aplicable. Cualquier anuncio de este tipo no constituye una oferta de venta o la solicitud de una oferta de compra de los valores discutidos en este documento o en las presentaciones, si corresponde.

31 de diciembre de 2021

Comprometerse con nosotros

Valoramos sus comentarios y agradecemos cualquier pregunta, comentario o sugerencia sobre este reporte y nuestro desempeño. Por favor envíe sus comentarios a:

Para más información, contáctenos en:
www.fibraprologis.com
www.linkedin.com/company/prologis
www.facebook.com/Prologis

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

REPORTE ANUAL 2021

- Carta del CEO
- Satisfacer la Demanda Dinámica
- Diseñado para Crecimiento
- Poner a las Personas Primero
- Fortalecimiento de la Base Financiera
- ASG
- Mirando hacia el futuro con confianza
- Aspectos financieros más destacados
- Liderazgo
- Acerca de este reporte**