



Reporte anual 2023



CARTA DEL DIRECTOR GENERAL

Sin precedentes

2023 fue un año récord para FIBRA Prologis. La ocupación de nuestro portafolio alcanzó un nivel sin precedentes del 99.8%. El cambio de la renta al renovar contratos en 2023 fue del 41.8%, el más alto de nuestra historia. Nuestros certificados alcanzaron un nivel máximo absoluto. Nuestro portafolio, de 46.9 millones de pies cuadrados, nunca ha sido tan grande. El crecimiento del efectivo, mismas propiedades, fue del 9.4%. Nuestro balance recibió la calificación BBB+ de S&P, por encima de la calificación soberana de México. Además, en 2023, FIBRA Prologis se incorporó al índice MSCI, señal de un creciente interés por parte de nuestros inversionistas.

Este fue un gran año para el sector inmobiliario industrial en México. FIBRA Prologis estaba en una posición única para beneficiarse: fruto de casi una década de planificación estratégica. Desde nuestra fundación, nos hemos convertido en líderes en la calidad de nuestras operaciones, la solidez de nuestra operación y la creatividad en nuestro balance e innovación. Los seis mercados en los que operamos

se caracterizan por contar con clientes de alta calidad, altas barreras de entrada y un dinamismo inherente.

Al iniciar nuestro décimo año y atravesar una transición de liderazgo, es momento para reflexionar sobre nuestro notable éxito y crecimiento. Más aún, es una oportunidad para mirar hacia adelante. La pregunta natural es: ¿Qué sigue? ¿Cómo replicará FIBRA Prologis su desempeño del año pasado en el próximo año y hacia la próxima década?

Nuestra respuesta: en FIBRA Prologis estamos perfectamente posicionados para prosperar en estos tiempos y desafíos sin precedentes. Nos apoyamos en nuestra sólida base para crecer continuamente en un entorno económico dinámico. Nuestro objetivo sigue siendo consistente: ofrecer resultados a nuestros clientes, inversionistas y partes interesadas, así como facilitar la manufactura y la logística global.

Seguimos comprometidos en construir y adquirir los inmuebles para logística más modernos y sustentables del mercado.

Nuestra estrategia fundamental de tener los edificios adecuados en el mercado adecuado, con el servicio adecuado, no cambiará. Para mantener nuestra posición de liderazgo, continuamos expandiendo nuestro portafolio de manera que ayude a ofrecer mejores resultados para nuestros inversionistas y satisfacer las crecientes necesidades de nuestros clientes. Al mismo tiempo, seguiremos invirtiendo en la sostenibilidad de nuestros activos para asegurar estamos avanzando hacia nuestro compromiso de alcanzar cero emisiones netas y ayudar a nuestros clientes a alcanzar sus metas de sustentabilidad. Todo esto contribuye a fortalecer nuestro estado financiero y soporta nuestro continuo crecimiento y éxito.



Prologis Park Salvacar, Juárez, México

Oferta y demanda

En su esencia, el 2023 se puede resumir de manera sencilla. La volatilidad global fue un tema dominante que afectó el comercio, desde la sequía que impactó el Canal de Panamá hasta la geopolítica que afectó el tráfico en el Canal de Suez. El fenómeno del nearshoring ubicar más producción cerca de los mercados finales en Estados Unidos continuó incrementando la demanda en nuestros mercados industriales. Simultáneamente, el continuo auge del comercio electrónico en México, con un aumento de las ventas electrónicas del 28% en 2023 y un porcentaje de ventas al por menor aproximadamente del 13.5%, ha aumentado significativamente el valor del espacio logístico en mercados impulsados por el consumo.

Así es la historia de la demanda. Mientras tanto, la creación de nueva oferta ha representado un

desafío. Existen barreras considerables para el crecimiento y desarrollo de nuevos espacios industriales en México, incluyendo la escasez de terrenos, los desafíos relacionados con los permisos, el acceso a suministros de energía y agua, y la falta de mano de obra calificada. Los ciclos de desarrollo de nuevos proyectos se han prolongado debido al aumento de los costos tanto de construcción como de financiamiento.

La respuesta de Prologis: Crecer para satisfacer las necesidades de nuestros clientes.

En 2023, incrementamos nuestro portafolio en 3.3 millones de pies cuadrados mediante adquisiciones que totalizaron US\$332 millones. En este sentido, FIBRA Prologis continua capitalizando una ventaja crucial. Nuestro patrocinador, Prologis, es un desarrollador muy activo en México y

tenemos acceso exclusivo a su línea de desarrollo. Prologis ha acelerado el ritmo de sus actividades, sumando terrenos en Ciudad de México, Tijuana y Guadalajara en 2023. Actualmente, nuestro patrocinador cuenta con 3.2 millones de pies cuadrados en construcción y suficiente terreno para desarrollar 12.8 millones de pies cuadrados en seis mercados. Seguiremos utilizando nuestro balance general para adquirir para adquirir nuevos proyectos, tanto de parte de Prologis como del mercado en general.

Renta de Mercado 2023 22.4%

Incrementamos 3.3 millones de pies cuadrados a nuestro portafolio



Prologis Park Apodaca, Monterrey, México

Sucesión de liderazgo

El 31 de diciembre de 2023, nuestro director ejecutivo, Luis Gutiérrez, se retiró y Héctor Ibarzabal, con más de 30 años de experiencia en la empresa, asumió el cargo. Al mismo tiempo, Federico Cantú, quien lleva 18 años en Prologis, fue promovido a líder de operaciones para México. Nuestro núcleo de líderes sénior, quienes han trabajado juntos durante décadas, aportan una vasta experiencia al equipo.

Liderazgo en sostenibilidad

Estamos trabajando activamente para asegurar el futuro de nuestro portafolio mediante medidas que lo vuelvan más sostenible. FIBRA Prologis se compromete totalmente con la meta de Prologis de lograr cero emisiones netas para 2040. Con

apoyo de nuestro patrocinador Prologis, estamos moviéndonos rápidamente para agregar capacidades de energía solar y almacenamiento en nuestras propiedades, lo cual beneficia al planeta, al país y a nuestros clientes. En octubre del 2023, activamos el primer proyecto de paneles solares en la azotea de un edificio en la Ciudad de México. Al final de año, 20 edificios albergaban una capacidad solar equivalente a 10 MW. Para el 2025, esperamos cumplir nuestro objetivo de alcanzar 120 techos, la mitad de nuestros edificios, generando 70 MW. Además, estamos comenzando a fortalecer nuestra resiliencia al agregar almacenamiento de baterías en el sitio.

Continuamos avanzando hacia nuestro objetivo de obtener certificaciones de sostenibilidad para todos nuestros edificios, con un 92% logrado para finales de año.



Iluminación LED:

El 81% de nuestras instalaciones cuentan con iluminación LED, avanzando hacia nuestro objetivo de alcanzar el 100% en 2025.



Iniciativa de fuerza laboral comunitaria:

Hemos graduado a 240 estudiantes de nuestros programas de capacitación.



Prologis Park Grande, Ciudad de México, México

FIBRA Prologis tiene fortaleza financiera sin precedentes

Nuestro balance nos da flexibilidad y el poder para crecer. Aquí, nuestro legado de conservadurismo nos ha mantenido de manera favorable. La mayor parte de nuestra deuda es verde, no garantizada, con un apalancamiento del 13.8% y 100% de la deuda fija a una tasa de interés ponderada del 4.0%. Nuestro balance general cuenta con una calificación de BBB+ por S&P, un nivel por encima de la calificación soberana de México y dos niveles más arriba de nuestros competidores.

Avanzando hacia el futuro

De cara al 2024 y más allá, nos enfrentamos a diversos retos. Los conflictos geopolíticos a nivel mundial continúan reconfigurando las rutas comerciales. Las elecciones tanto en los Estados Unidos como en México tienen el potencial de afectar la vital relación comercial entre ambos países

Esperamos que el crecimiento de las rentas se modere con respecto a los máximos alcanzados en 2023.

Los dos grandes motores macroeconómicos que sustentan nuestro negocio, el nearshoring y el comercio electrónico, se mantienen sólidos y siguen impulsando nuestro negocio. Estamos comprometidos con el crecimiento de la empresa, en mantener y consolidar nuestra posición como la principal FIBRA industrial en México, y en compartir nuestro éxito con los tenedores de certificados. Hemos aumentado nuestro dividendo en un 8.5% con respecto a nuestras expectativas, alcanzando el US\$0.1410 por CBFÍ en el año.

Nuestro enfoque para este año se centrará en una gestión financiera prudente, adquisiciones oportunas y operaciones resilientes. Nos enfocaremos en mantener bajos los gastos y aprovechar nuestra escala para mejorar la calidad y eficiencia de nuestros sistemas. Aplicaremos un enfoque creativo para resolver los desafíos que enfrentan nuestros clientes, comunidades y partes interesadas, ya sea mediante la adquisición de espacios logísticos necesarios para operaciones dinámicas o abordando la necesidad de energía libre de carbono.

Estamos muy agradecidos con el compromiso de nuestro equipo, quienes continúan superando expectativas en el servicio a

nuestros clientes. Creamos valor para ellos a través de la construcción de relaciones sólidas, anticipando sus necesidades y utilizando datos y tecnología para hacer que todos los aspectos de nuestras operaciones sean lo más eficientes y receptivos.

Desde nuestra fundación en 2014, FIBRA Prologis ha contribuido significativamente a la creación y formación del mercado inmobiliario industrial en México. En los próximos años, respaldados por una sólida base y motivados por una actitud dinámica hacia el futuro, seguiremos liderando desde una posición de fortaleza.

El nearshoring y el comercio electrónico son los dos grandes motores macroeconómicos que sustentan nuestro negocio



Energy Program Prologis Park Bermudez, Juárez, México

Ubicaciones de mercado

235

Propiedades

46.9

MPC

249

Clientes

99.8%

Ocupación

\$6.41

Promedio neto
alquiler efectivo
por PC arrendado

67.1%

Arrendamientos
denominados en USD



● Mercado Global

● Mercado Regional

Las métricas clave. Una historia de crecimiento

	PORTAFOLIO OPERATIVO PERIODO- FIN DE OCUPACIÓN	EFFECTIVO NETO CAMBIO EN RENTA	MPC	TAMAÑO PORTAFOLIO
	Porcentaje	Porcentaje		No. Propiedades
2023	98.8	41.8	46.9	235
2022	98.9	20.5	43.6	225
2021	97.9	8.8	42.6	224

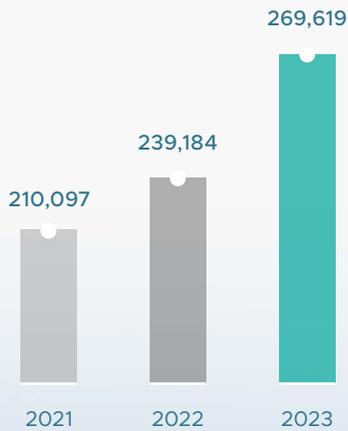


Centro logístico Prologis Encino, México

Aspectos Financieros Destacados

RESUMEN DE INGRESOS

(en miles de dólares estadounidenses)



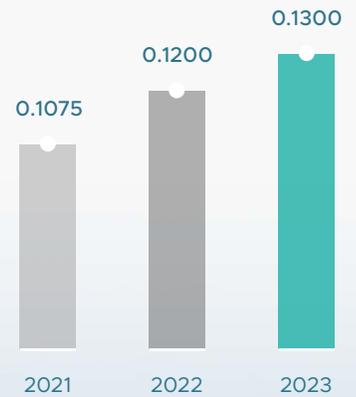
FFO POR CBFÍ

(en dólares estadounidenses, incluidos los incentivos)



DISTRIBUCIÓN POR CBFÍ

(distribución en efectivo y en especie en dólares estadounidenses)



El 2023 considera únicamente la distribución guiada realizada en efectivo, la distribución total en efectivo y en especie por CBFÍ fue de 0.2229.



Centro Industrial Juárez, Juárez, México



LIDERAZGO

Héctor Ibarzabal

Director General,
Prologis México



LIDERAZGO

Jorge Girault

Director de Finanzas,
Prologis México



LIDERAZGO

Federico Cantú

Vicepresidente Senior de
Operaciones México



Programa de energía, Ciudad de México, México

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 medidas financieras que no son IFRS, se concilian con la medida IFRS más directamente comparable, en nuestros Resultados Financieros del 4o trimestre e Información Complementaria que está disponible en nuestro sitio web en www.fibraprologis.com

Las declaraciones contenidas 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, así como en las creencias y suposiciones hechas por la gerencia. Tales declaraciones involucran incertidumbres que podrían afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis.

Palabras tales como “espera”, “anticipa”, “pretende”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o 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 anticipamos 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.

Algunos de los factores que pueden afectar las conclusiones 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 de conformidad con 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 de los requisitos de registro 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 2023

COLABORA CON NOSOTROS

Valoramos sus comentarios y agradecemos cualquier pregunta, comentario o sugerencia sobre este reporte y nuestro desempeño.

Por favor, envíe sus comentarios a:

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

Para más información, contáctenos en:

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