



Primer Trimestre 2022

FIBRA Prologis Resultados Financieros

Apodaca Park, Monterrey, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre de 2022

CIUDAD DE MÉXICO (20 de abril de 2022) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2022.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La ocupación al final del periodo fue de 97.6 por ciento.
- El incremento de la renta neta efectiva en renovaciones fue de 11.3 por ciento.
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 89.2 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue de 3.7 por ciento.
- Adquisiciones durante el trimestre por US\$68 millones.
- Logramos con un año de anticipación nuestra meta de tener el 50% del portafolio con certificación sustentable

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 5.0689 (US\$0.2467) comparados con Ps. 0.9395 (US\$0.0468) para el mismo periodo en 2021.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 0.9656 (US\$0.0468) para el trimestre comparado con Ps. 0.8681 (US\$0.0433) para el mismo periodo en 2021.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“FIBRA Prologis tuvo un excelente comienzo de 2022 con resultados operativos y financieros por encima de las expectativas”, dijo Luis Gutiérrez, Presidente de Latino América, Prologis. “Las condiciones del mercado siguen siendo favorables y la demanda de bienes raíces logísticos más fuertes de lo que anticipábamos en nuestros seis mercados”.

Portafolio Operativo	1T22	1T21	Notas
Ocupación al final del periodo	97.6%	96.7%	Ocupación por encima del 96% en nuestros seis mercados.
Ocupación promedio	97.7%	96.8%	Por encima del 96% desde el 2T2019
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.7 MSF	0.9 MSF	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Monterrey y Ciudad Juárez.
Retención de Clientes	89.2%	70.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	11.3%	4.0%	Liderado por Ciudad de México y Ciudad Juárez.
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	3.7%	5.2%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	3.2%	-0.4%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2022, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 29.4 por ciento y la liquidez era de Ps.6,037 millones (US\$304 millones), que incluían Ps.5,661 millones (US\$285 millones), de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 376 millones (US\$19 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ACTUALIZADA PARA 2022

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) FX = Ps. \$21.0 por US\$1.00	Bajo	Alto
FFO por CBFi	US\$0.1800	US\$0.1900
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.5%	5.5%
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$30.0	US\$33.0

INFORMACIÓN SOBRE LA TRANSMISIÓN POR INTERNET (WEBCAST) Y CONFERENCIA TELEFÓNICA

FIBRA Prologis sostendrá una conferencia telefónica/webcast en vivo para analizar los resultados del trimestre, así como las condiciones que prevalecen en el mercado y las perspectivas a futuro. Aquí están los detalles de la llamada:

- Jueves 21 de abril de 2022, a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 888 330 2384 (Estados Unidos y Canadá), o +1 240 789 2701 (los demás países) e ingresando la contraseña 3140861.

Del 21 de abril al 11 de mayo estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 770 2030 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 647 362 9199 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 3140861. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2022, FIBRA Prologis consistía de 227 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 43.4 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados).

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichas resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, (ix) riesgos relacionados a la pandemia por coronavirus, y (x) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

CONTACTOS CON INVERSIONISTAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 31 de marzo de 2022 y 2021 y por los tres
meses terminados en esas fechas**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2022
2	Análisis de la Administración del primer trimestre de 2022
8	Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros Intermedios condensados
10	Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021
11	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021
12	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021
13	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021
14	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2022 y 2021, y por los tres meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2021

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2022

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

Análisis de la Administración del primer trimestre de 2022

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

Comenzamos 2022 con solidez, que resultó en resultados operativos y financieros por encima de las expectativas. A pesar de los recientes acontecimientos geopolíticos, se sigue manteniendo el impulso positivo del año pasado en el que el sector de bienes raíces logísticos continúa en un estado de rápida expansión.

El volumen de arrendamiento fue de 1.7 millones de pies cuadrados, con un plazo promedio para nuevos arrendamientos de hasta 48 meses y las renovaciones representaron el 68 por ciento de esta actividad durante el primer trimestre. La ocupación alcanzó un 97.6 por ciento. El cambio en la renta neta efectiva fue de 11.3 por ciento para el trimestre. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo 3.7 por ciento debido a los aumentos anuales en las rentas y por el cambio de rentas.


En el frente del despliegue de capital, las adquisiciones totalizaron US\$68 millones. Adquirimos dos edificios de nuestro patrocinador en Ciudad Juárez y en Tijuana, y una propiedad de un tercero de Last Touch® en la Ciudad de México. Estas adquisiciones destacan cómo FIBRA Prologis continúa ejecutando su estrategia de construir mayor presencia en los mejores mercados de logística buscando satisfacer la creciente demanda.

Manufactura y logística siguen impulsando la demanda de espacio. Los cambios fundamentales, como el nearshoring, se fortalecen en los primeros meses de 2022 en los mercados fronterizos y los cuellos de botella en la cadena de suministro en curso se plantean para desencadenar una mayor demanda de espacio. La absorción neta en nuestros seis mercados principales totalizó 8.4 millones de pies cuadrados, mientras que la desocupación de espacios modernos disminuyó 60 puntos básicos a 1.1 por ciento. En los mercados fronterizos la ocupación estuvo por encima del 98 por ciento.

Esperamos un mayor crecimiento de las rentas en nuestros mercados respaldado por las barreras de suministro y una fuerte demanda. Las rentas más altas reflejan los aumentos en los costos de reposición y por el otro lado, los inquilinos deben actuar rápidamente para asegurar el espacio antes de salir al mercado. Debido a eso, estamos viendo un aumento significativo en los proyectos a la medida y pre-arrendados. La adaptación local del comercio electrónico y la manufactura para exportación seguirán siendo impulsores clave de nuestro sector.

Estamos muy enfocados en generar e ir acumulando crecimiento sustentable, actualmente estamos bien posicionados para aprovechar las oportunidades que surjan.

Estamos comprometidos a ser líderes en sustentabilidad. Para ilustrar, logramos certificar 50 por ciento en nuestro portafolio con calificación sustentable un año antes de lo previsto y hemos establecido una nueva meta del 100 por ciento para el 2025. Adicionalmente, comenzaremos con nuestro programa piloto solar este año, vamos a capacitar a más de 700 participantes a través de nuestra Iniciativa Prologis' Community Work Force, y continuaremos incrementando iluminación LED a nuestros edificios, actualmente tenemos el 62 por ciento del portafolio.



Hemos tenido un gran comienzo y esperamos un año extraordinario. Continuaremos siendo disciplinados con nuestro uso de capital y claros en nuestra evaluación del entorno del mercado, particularmente en el contexto de eventos geopolíticos y locales. Confío en la solidez de nuestra estrategia y en la capacidad de nuestro dedicado y talentoso equipo para continuar dando resultados. Nuestra estrategia de inversión es una prioridad, al igual que la ejecución de oportunidades de crecimiento internas y externas para crear valor a largo plazo para nuestros accionistas.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

Los estados financieros consolidados intermedios en este reporte, fueron elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF” o “IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Esta sección deberá ser analizada junto con los estados financieros consolidados intermedios.

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de marzo de 2022, FIBRA Prologis era dueña de 227 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 43.4 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 238 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

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

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

La información financiera del primer trimestre de 2021 incluye los resultados del 1 de enero de 2022 al 31 de marzo de 2022. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2022, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2022	1T 2021	Notas
Ocupación al final del periodo	97.6%	96.7%	Ocupación por encima del 96% en nuestros seis mercados.
Ocupación Promedio	97.7%	96.8%	Por encima del 96% desde el 2T2019
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.7 MSF	0.9 MSF	La actividad se dio principalmente en Ciudad de México, Monterrey y Ciudad Juárez.
Retención de Clientes	89.2%	70.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	11.3%	4.0%	Liderado por Ciudad de México y Ciudad Juárez.
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.7%	5.2%	Liderado por incremento en rentas anuales y renovaciones.
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.30	US\$2.62	Incremento reflejado por algunas mejoras solicitados por ciertos clientes

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	1T 2022	1T 2021	Notas
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$67.9	US\$17.0	Dos edificios en Tijuana y Ciudad Juárez adquiridos de nuestro patrocinador y un edificio de Last Touch® en la Ciudad de México adquirido de un tercero.
ABR	1.4 MSF	0.3 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.5%	7.1%	
Ventas			
Precio de Venta		US\$25.5	
ABR		0.5 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada		8.2%	

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestro portafolio. El grupo de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se mide en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. El decremento del NOI sobre mismas propiedades de 150 puntos base año tras año se debe principalmente a rentas más altas y nuevas rentas.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 8.4 millones de pies cuadrados, impulsada por manufactura y logística.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 1.1 por ciento, esperamos que la demanda de logística continúe con una baja desocupación, lo que debería resultar en rentas más altas.

Los cambios fundamentales en las cadenas de suministro globales continúan impulsando en los mercados fronterizos el nearshoring y las inversiones en manufactura orientadas a la exportación. Asimismo, los cambios en los hábitos de consumo continúan fomentando la demanda relacionada con el comercio electrónico.

Los mercados fronterizos siguen teniendo una oferta restringida, con una desocupación de mercado por debajo del 1 por ciento. Estamos viendo un aumento para edificios a la medida y oportunidades de pre-arrendamiento, ya que muchas empresas internacionales están estableciendo o expandiendo sus operaciones en México.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del primer trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 2.9 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 42.7 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 66.3 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 33.7 por ciento. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

- pago por comisión por administración de activos; y
- gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.

Esperamos financiar nuestras necesidades de efectivo recurriendo principalmente a las siguientes fuentes, todas ellas sujetas a las condiciones del mercado:

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 376 millones (aproximadamente US\$19 millones) al 31 de marzo de 2022, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 5,661 millones (US\$285 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de marzo de 2022, contábamos con Ps. 22,585 millones (US\$1,137 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 3.7 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.7 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 7.9 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de marzo de 2022 es 30.1 por ciento y 7.2 veces, respectivamente.



Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2022 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2022;
- El estado condensado de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 ‘*Información Financiera Intermedia*’. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos llevado a cabo nuestra revisión de conformidad con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 “*Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad*”. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer averiguaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables, así como la aplicación de procedimientos de revisión analítica y otros procedimientos de revisión. Una revisión es sustancialmente menor en alcance que una auditoría efectuada conforme a las Normas Internacionales de Auditoría y en consecuencia no nos permite obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2022, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alberto Vázquez Ortiz'. The signature is written in a cursive style with some loops and is positioned above the printed name.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 18 de abril de 2022

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 376,342	\$ 342,501
Cuentas por cobrar, netas		113,452	54,622
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		448,184	406,876
Pagos anticipados	5	108,295	8,008
Opciones de tipo de cambio	12	4,553	13,416
		1,050,826	825,423
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	6	73,878,464	71,267,372
Otras propiedades de inversión		48,990	47,900
Porción no circulante de pagos anticipados	5	11,600	11,600
Otros activos		34,339	38,488
		73,973,393	71,365,360
Total activo		\$ 75,024,219	\$ 72,190,783
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 65,396	\$ 204,347
Anticipo de rentas		28,375	69,171
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	13,183	12,234
Porción circulante de la deuda a largo plazo	7	189,356	169,063
		296,310	454,815
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	7	22,505,668	21,599,086
Depósitos en garantía		406,059	388,071
		22,911,727	21,987,157
Total pasivo		23,208,037	22,441,972
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	8	22,688,711	22,688,711
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		29,127,471	27,060,100
Total de capital		51,816,182	49,748,811
Total de pasivo y capital		\$ 75,024,219	\$ 72,190,783

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFÍ	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2022	2021
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,223,369	\$ 1,071,798
Recuperación de gastos por arrendamientos		148,244	126,295
Otros ingresos por arrendamiento		14,607	10,457
		1,386,220	1,208,550
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:			
Operación y mantenimiento		(85,707)	(71,224)
Servicios públicos		(8,019)	(9,201)
Honorarios de administración de propiedades	11	(36,625)	(35,149)
Impuesto predial		(25,732)	(20,847)
Gastos de operación no recuperables		(10,691)	(8,184)
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	6	3,495,080	67,707
Comisión por administración de activos	11	(134,628)	(108,736)
Honorarios profesionales		(20,884)	(11,004)
Costo financiero		(221,979)	(190,027)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(4,721)	(9,937)
(Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura		(6,172)	6,279
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura		(10,058)	(8,386)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		26,466	(10,388)
Otros gastos generales y administrativos		(1,440)	(1,609)
		2,954,890	(410,706)
Utilidad neta		4,341,110	797,844
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(1,804,390)	1,356,089
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura		241	8,766
		(1,804,149)	1,364,855
Utilidad integral		\$ 2,536,961	\$ 2,162,699
Utilidad por CBFÍ	9	\$ 5.07	\$ 0.94

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233
Dividendos	-	-	-	(375,519)	(375,519)
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	1,356,089	-	-	1,356,089
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	8,766	-	-	8,766
Utilidad neta	-	-	-	797,844	797,844
Utilidad integral neta	-	1,364,855	-	797,844	2,162,699
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$ 22,369,174	\$ 9,391,888	\$ (5,000)	\$ 10,573,351	\$ 42,329,413
Saldo al 1 de enero de 2022	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividendos	-	-	-	(469,590)	(469,590)
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,804,390)	-	-	(1,804,390)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	241	-	-	241
Utilidad neta	-	-	-	4,341,110	4,341,110
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,804,149)	-	4,341,110	2,536,961
Saldos al 31 de marzo de 2022	\$ 22,688,711	\$ 6,882,196	\$ (5,000)	\$ 22,250,275	\$ 51,816,182

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2022	2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 4,341,110	\$ 797,844
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,495,080)	(67,707)
Reserva para cuentas incobrables	850	(1,090)
Costo financiero	221,979	190,027
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	10,058	8,386
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura	6,172	(6,279)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta	(25,204)	13,331
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(33,364)	(20,389)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(59,680)	(19,526)
Otras cuentas por cobrar	(54,246)	106,927
Pagos anticipados	(100,945)	(89,786)
Otros activos	2,940	3,605
Cuentas por pagar	(133,640)	(36,899)
Impuesto al valor agregado	-	6,510
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	1,351	227
Depósitos en garantía	30,331	(597)
Anticipos de rentas	(38,594)	(15,349)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	674,038	869,235
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,330,239)	(281,358)
Disposición de activos destinados para venta	-	515,159
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(70,250)	(13,238)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(117,808)	(146,563)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(1,518,297)	74,000
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(469,590)	(375,519)
Préstamos obtenidos	2,157,654	202,023
Pago de préstamos	(502,759)	(825,057)
Intereses pagados	(168,683)	(70,183)
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	1,016,622	(1,068,736)
Incremento (decremento) en efectivo, neta	172,363	(125,501)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(138,522)	(11,735)
Efectivo al principio del periodo	342,501	434,406
Efectivo al final del periodo	\$ 376,342	\$ 297,170

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2022 y 2021 y por los tres meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2021

En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI")

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciario o FIBRA Prologis ("FIBRAPL" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. Con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

La vigencia de FIBRAPL es indefinida de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. FIBRAPL no tiene empleados; por lo tanto, no tiene obligaciones laborales. Todos los servicios administrativos son proporcionados por Prologis Property México S. A. de C. V. (el "Administrador"), una subsidiaria de Prologis, Inc. ("Prologis").

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-marzo-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	\$ 410.6	\$ 20.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	31-enero-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	625.8	30.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	14-enero-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	305.4	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-enero-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	815.9	40.0
Total préstamos				\$ 2,157.7	\$ 105.0

* LIBOR (London Interbank Offered Rate por sus siglas en Inglés)

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	31-marzo-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps	\$ 496.6	\$ 25.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-marzo-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.0	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-febrero-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.2	0.2
Total pagos				\$ 502.8	\$ 25.3

* LIBOR (London Interbank Offered Rate por sus siglas en Inglés)

** Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo préstamo de MetLife

ii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBFi	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
Distribuciones:					
Dividendos	20-enero-2022	\$ 469.6	\$ 23.0	\$ 0.5483	\$ 0.0268
Total distribuciones		\$ 469.6	\$ 23.0		

iii. Adquisiciones de propiedades de inversión:

En millones, excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Valor de adquisición considerando costos de cierre pagados	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:						
Vallejo DC #1	10-marzo-2022	México	94,418	\$ 217.0	\$ 10.2	
Juárez #18	25-enero-2022	Juárez	191,032	361.2	17.5	
El Florido #1	7-enero-2022	Tijuana	386,880	822.3	40.2	
Total adquisiciones				\$ 1,400.5	\$ 67.9	

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia - Estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2022 y 2021 y por los tres meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2021, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad No. 34 (IAS por sus siglas en inglés), Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021, de conformidad con IFRS.

La administración de FIBRAPL considera que todos los ajustes y reclasificaciones que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia están incluidos en estos estados financieros condensados.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2021.

4. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. Los activos y pasivos, y resultados de la actividad de estos segmentos operativos se presenta al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021 y por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2022 y 2021. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 510,475	\$ 149,449	\$ 151,147	\$ 174,468	\$ 138,119	\$ 99,711	\$ 1,223,369
Recuperación de gastos por arrendamiento	61,033	17,736	18,713	18,799	17,032	14,931	148,244
Otros ingresos por arrendamiento	5,390	873	770	1,237	373	5,964	14,607
	576,898	168,058	170,630	194,504	155,524	120,606	1,386,220
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(76,907)	(17,062)	(17,589)	(19,235)	(18,684)	(17,297)	(166,774)
	\$ 499,991	\$ 150,996	\$ 153,041	\$ 175,269	\$ 136,840	\$ 103,309	\$ 1,219,446

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 477,166	\$ 141,294	\$ 127,781	\$ 115,143	\$ 126,205	\$ 84,209	\$ 1,071,798
Recuperación de gastos por arrendamiento	58,306	11,082	16,105	11,445	15,744	13,613	126,295
Otros ingresos por arrendamiento	4,050	2,855	2,926	34	392	200	10,457
	539,522	155,231	146,812	126,622	142,341	98,022	1,208,550
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(64,911)	(16,867)	(15,359)	(16,418)	(13,989)	(17,061)	(144,605)
	\$ 474,611	\$ 138,364	\$ 131,453	\$ 110,204	\$ 128,352	\$ 80,961	\$ 1,063,945

Al 31 de marzo de 2022								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 6,161,768	\$ 1,754,072	\$ 1,903,270	\$ 2,193,415	\$ 1,379,175	\$ 1,223,667	\$ -	\$ 14,615,367
Edificios	24,647,069	7,016,287	7,613,080	8,773,662	5,516,699	4,894,667	-	58,461,464
	30,808,837	8,770,359	9,516,350	10,967,077	6,895,874	6,118,334	-	73,076,831
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	286,678	124,382	118,891	146,383	89,020	36,279	-	801,633
Total de propiedades de inversión	\$ 31,095,515	\$ 8,894,741	\$ 9,635,241	\$ 11,113,460	\$ 6,984,894	\$ 6,154,613	\$ -	\$ 73,878,464
Otras propiedades de inversión	\$ 48,990	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 48,990
Total de deuda a largo plazo	\$ 476,792	\$ 1,060,946	\$ 1,201,575	\$ 764,240	\$ -	\$ -	\$ 19,191,471	\$ 22,695,024

Al 31 de diciembre de 2021								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 6,065,053	\$ 1,772,584	\$ 1,877,171	\$ 1,937,367	\$ 1,347,535	\$ 1,095,137	\$ -	\$ 14,094,847
Edificios	24,260,203	7,090,337	7,508,684	7,749,469	5,390,141	4,380,549	-	56,379,383
	30,325,256	8,862,921	9,385,855	9,686,836	6,737,676	5,475,686	-	70,474,230
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	280,379	127,116	117,838	143,031	87,896	36,882	-	793,142
Total de propiedades de inversión	\$ 30,605,635	\$ 8,990,037	\$ 9,503,693	\$ 9,829,867	\$ 6,825,572	\$ 5,512,568	\$ -	\$ 71,267,372
Otras propiedades de inversión	\$ 47,900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 47,900
Total de deuda a largo plazo	\$ 492,392	\$ 1,095,739	\$ 1,240,885	\$ 789,345	\$ -	\$ -	\$ 18,149,788	\$ 21,768,149

5. Pagos anticipados

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, los pagos anticipados a corto plazo de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Predial	\$ 77,198	\$ -
Otros pagos anticipados	30,708	7,205
Seguros	389	803
Pagos anticipados a corto plazo	\$ 108,295	\$ 8,008

Al 31 de diciembre del 2021, FIBRAPL, el saldo de pagos anticipados a largo plazo incluyó un anticipo por \$553.4 miles de dólares estadounidenses (\$11.6 millones de pesos mexicanos) para la futura adquisición de propiedades principalmente en el mercado de Ciudad de México. Se espera que la transacción se cierre al final del segundo trimestre de 2022.

6. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$3,495,080 y \$67,707 pesos mexicanos por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021, respectivamente.

A continuación, se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos usados.

i) Técnica de valoración

El modelo de valoración considera para los flujos de caja descontados, el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de marzo de 2022
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 7.25% al 11.75% Promedio ponderado 8.19%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.00% al 10.25% Promedio ponderado 6.84%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 71,267,372	\$ 56,831,355
Efecto por conversión de moneda funcional	(2,410,775)	1,588,356
Adquisición de propiedades de inversión	1,330,239	4,742,871
Costos de adquisición	70,250	105,329
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	117,808	549,712
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	8,490	108,553
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	3,495,080	7,341,196
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 73,878,464	\$ 71,267,372

7. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL tenía deuda a largo plazo compuesta por préstamos de instituciones financieras, bonos emitidos públicamente y colocación privada en dólares estadounidenses, de la siguiente manera:

en miles	Párrafo	Denominación	Fecha de vencimiento*	Tasa	Al 31 de marzo de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
					Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	a.	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 53,500	\$ 1,062,681	\$ 53,500	\$ 1,097,590
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	a.	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,062,681	53,500	1,097,590
Citibank NA Línea de crédito (No garantizado)	b.	Dólares estadounidenses	14 de abril de 2026	LIBOR+199bps	215,000	4,270,588	135,000	2,769,620
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	f.	Dólares estadounidenses	7 de diciembre de 2026	5.18% ^(***)	69,987	1,390,166	70,288	1,442,008
Bono verde (No garantizado) #2	d.	Dólares estadounidenses	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,390,424	70,000	1,436,099
Bono verde (No garantizado) #1	c.	Dólares estadounidenses	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,448,700	375,000	7,693,388
Colocación Privada (No garantizado)	e.	Dólares estadounidenses	1 de julio de 2039	3.48% ^(**)	300,000	5,958,960	300,000	6,154,710
				Total	1,136,987	22,584,200	1,057,288	21,691,005
Intereses por pagar de la deuda a largo plazo					8,808	174,982	7,144	146,569
Prima neta					4,218	83,783	4,440	91,090
Costos de emisión de deuda					(7,448)	(147,941)	(7,824)	(160,515)
				Total de deuda	1,142,565	22,695,024	1,061,048	21,768,149
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo					9,533	189,356	8,241	169,063
Deuda a largo plazo					\$ 1,133,032	\$ 22,505,668	\$ 1,052,807	\$ 21,599,086

* La fecha de vencimiento del Bono verde #1 y la Colocación Privada contempla la última fecha de vencimiento de los "Bonos" y las "Notas del USPP", respectivamente.

**Tasa de interés promedio ponderada considerando todas las Notas de la USPP de la Colocación Privada

*** Tasa de interés promedio ponderada considerando todos los contratos bajo préstamo de MetLife

a. Este préstamo está garantizado por 17 propiedades con un valor razonable total al 31 de marzo de 2022 de \$6,068,208; dichas propiedades y sus flujos de efectivo están sujetos a un fideicomiso de garantía de ley mexicana en beneficio de los prestamistas.

b. La Línea de Crédito está sujeta a un área de cartera basada en KPI (Key Performance Indicators) de sostenibilidad con iluminación LED. Al 14 de abril de 2021, FIBRAPL obtuvo un descuento sobre Margen Aplicable de 200 pbs a 199 pbs. Esta línea de crédito vence el 14 de abril de 2024 y contiene dos opciones separadas de prórroga de un año que pueden extenderse a opción del prestatario y con la aprobación del Comité de Riesgos del prestamista. Al 31 de marzo de 2022, FIBRAPL debía \$215.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,270.6 millones de pesos mexicanos).

c. El 8 de diciembre de 2020 FIBRAPL lanzó una oferta de Bonos Verde (no garantizado #1) con Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años de Fideicomiso a Largo Plazo por un monto total de emisión de USD \$375.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,448.7 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,482.9 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,482.9 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,482.9 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2032.

Los Bonos devengarán intereses al 4.12% anual. Los Bonos serán obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL. Los fondos se utilizaron para financiar el pago de préstamos a plazo pendientes con vencimiento en 2022 y 2023 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

d. El 4 de mayo de 2021 FIBRAPL llevó a cabo una oferta de bonos verdes (no garantizado #2) por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 10 años por un monto total de emisión de \$70.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,390.4 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", los cuales tienen fecha de vencimiento en 2031.

Los Bonos devengan intereses al 3.73% anual. Los Bonos son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL. Los fondos fueron utilizados para financiar el reembolso de préstamos a plazo pendientes que vencen en 2023 y 2024 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

e. El 1 de julio de 2021, FIBRAPL emitió pagarés senior no garantizados por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,959.0 millones de pesos mexicanos) ("Notas del USPP") manteniendo el precio de las notas de la USPP anunciadas previamente en mayo 2021. El mercado de Colocación Privada en Estados Unidos de América ("USPP" por sus siglas en inglés) es un mercado de bonos privados de EE.UU. que está disponible para empresas estadounidenses y no estadounidenses.

Las notas USPP se emitieron en cinco tramos que consisten en:

- (i) \$100.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,986.3 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,589.1 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.49%, Serie B Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2031;
- (iii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,589.1 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 3.64%, Serie C Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2033;
- (iv) \$25.0 millones de dólares estadounidenses (\$496.6 millones de pesos mexicanos) en monto de capital total que devenga interés del 3.79%, Serie D Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2036; y
- (v) \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$297.9 millones de pesos mexicanos) de capital total que devenga interés del 4.00%, Serie E Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2039.

f. El 15 de diciembre de 2021, FIBRAPL asumió un nuevo préstamo denominado Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado). Al 31 de marzo del 2022, tiene \$70.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,390.2 millones de pesos), con vencimiento del 7 de diciembre de 2026. El préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por 14 propiedades con un valor razonable total al 31 de marzo de 2022 de \$3,093,693 localizadas en el mercado de Tijuana y Guadalajara y los ingresos por arrendamiento de dichas propiedades.

El préstamo se dispuso en tres tramos con una tasa de interés promedio ponderada de 5.18% puntos, que consiste en:

- (i) \$52.8 millones de dólares estadounidenses (\$1,048.8 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 5.30%;
- (ii) \$7.7 millones de dólares estadounidenses (\$154.7 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 5.15%; y
- (iii) \$9.5 millones de dólares estadounidenses (\$186.7 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 4.50%.

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$8.5 millones de dólares estadounidenses (\$168.7 millones de pesos mexicanos) y \$3.4 millones de dólares estadounidenses (\$70.2 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$25.3 millones de dólares estadounidenses (\$502.8 millones de pesos mexicanos) y \$40.0 millones de dólares estadounidenses (\$825.1 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

Al 31 de marzo de 2022, FIBRAPL cumplía con todas las obligaciones de los préstamos a largo plazo.

8. Capital

Al 31 de marzo de 2022 el total de CBFi en circulación es de 856,419,497.

9. Utilidad por CBFi

La utilidad básica y diluida por CBFi son la misma y se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el	
	31 de marzo de	
	2022	2021
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 5.07	\$ 0.94
Utilidad neta del periodo	4,341,110	797,844
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	856,419	849,186

Al 31 de marzo de 2022, FIBRAPL tiene 856,419,497 CBFis en circulación.

10. Valores razonables de activos y pasivos

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

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

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

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

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

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

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

en miles de pesos mexicanos	Saldo en libros				Al 31 de marzo de 2022 Valor razonable			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable								
Propiedades de inversión	\$ 73,878,464	\$ -	\$ -	\$ 73,878,464	\$ -	\$ -	\$ 73,878,464	\$ 73,878,464
Otras propiedades de inversión	48,990	-	-	48,990	-	-	48,990	48,990
Opciones de tipo de cambio (*)	4,553	-	-	4,553	-	4,553	-	4,553
	\$ 73,932,007	\$ -	\$ -	\$ 73,932,007	\$ -	\$ 4,553	\$ 73,927,454	\$ 73,932,007
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 376,342	\$ -	\$ 376,342	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	113,452	-	113,452	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	6,062	-	6,062	-	-	-	-
	\$ -	\$ 495,856	\$ -	\$ 495,856	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 64,204	\$ 64,204	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	13,183	13,183	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	22,695,024	22,695,024	-	21,946,452	-	21,946,452
	\$ -	\$ -	\$ 22,772,411	\$ 22,772,411	\$ -	\$ 21,946,452	\$ -	\$ 21,946,452

en miles de pesos mexicanos	Saldo en libros				Al 31 de diciembre de 2021			
	Designados a valor razonable	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Valor razonable			
					Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable								
Propiedades de inversión	\$ 71,267,372	\$ -	\$ -	\$ 71,267,372	\$ -	\$ -	\$ 71,267,372	\$ 71,267,372
Otras propiedades de inversión	47,900	-	-	47,900	-	-	47,900	47,900
Opciones de tipo de cambio (*)	13,416	-	-	13,416	-	13,416	-	13,416
	\$ 71,328,688	\$ -	\$ -	\$ 71,328,688	\$ -	\$ 13,416	\$ 71,315,272	\$ 71,328,688
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 342,501	\$ -	\$ 342,501	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	54,622	-	54,622	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	5,602	-	5,602	-	-	-	-
	\$ -	\$ 402,725	\$ -	\$ 402,725	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 61,377	\$ 61,377	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	12,234	12,234	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	21,768,149	21,768,149	-	22,409,853	-	22,409,853
	\$ -	\$ -	\$ 21,841,760	\$ 21,841,760	\$ -	\$ 22,409,853	\$ -	\$ 22,409,853

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

11. Información de afiliadas

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

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de marzo de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Comisión por administración de propiedades	\$ 12,341	\$ 12,234
Comisiones por desarrollo	842	-
Total de cuentas por pagar	\$ 13,183	\$ 12,234

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022 y 2021 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo	
	2022	2021
Comisión por administración de activos	\$ (134,628)	\$ (108,736)
Comisiones por administración de propiedad	\$ (36,625)	\$ (35,149)
Comisiones por arrendamiento	\$ (6,541)	\$ (15,300)
Comisiones por desarrollo	\$ (3,577)	\$ (7,401)
Cuota por mantenimiento	\$ (5,752)	\$ (3,725)

12. Actividades de cobertura

Al 31 de marzo de 2022, FIBRAPL tiene un activo por \$4.6 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Opciones de tipo de cambio

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de opciones de tipo de cambio.

en miles	Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	
						Valor teórico	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de marzo de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	31 de marzo de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 659	\$ -	\$ -	\$ 32
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	30 de junio de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	157	2,570	8	125	
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	30 de septiembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	1,481	4,295	74	209	
	15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	2,915	5,892	147	287	
Total opciones de tipo de cambio							\$ 4,553	\$ 13,416	\$ 229	\$ 653	

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no califican para la contabilidad de cobertura. Por lo tanto, el cambio en el valor razonable relacionado con los contratos activos se reconoce en los resultados de operación del año dentro de la ganancia (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura.

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en estas notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2022.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de abril de 2022, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



El Florido, Tijuana, México

PRIMER TRIMESTRE 2022

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

La moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense, por lo que la administración de FIBRA Prologis ha elegido presentar información comparativa en dólares estadounidenses reales en su paquete financiero complementario con base en las siguientes políticas:

- A. Operaciones en monedas diferentes a dólares estadounidenses (pesos mexicanos) están reconocidas a los tipos de cambio efectivos el día de la transacción.
- B. El capital está valuado a tipos de cambio históricos.
- C. Al final del periodo de cada reporte, las partidas monetarias denominadas en pesos mexicanos son reconvertidas a dólares estadounidenses al tipo de cambio de esa fecha.
- D. Las partidas no monetarias denominadas en pesos mexicanos registradas a valor razonable son reconvertidas al tipo de cambio de la fecha en que el valor razonable fue determinado.
- E. Las diferencias de conversión sobre partidas monetarias están reconocidas en ganancias o pérdidas del periodo en el que se originaron.



Park Toluca #2, Ciudad de México, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 2022 Guía

Información Financiera

- 8 Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera
- 9 Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales
- 10 Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

Resumen Operativo

- 11 Indicadores Operativos
- 13 Portafolio Operativo
- 14 Información de Clientes

Uso de Capital

- 15 Adquisiciones

Capitalización

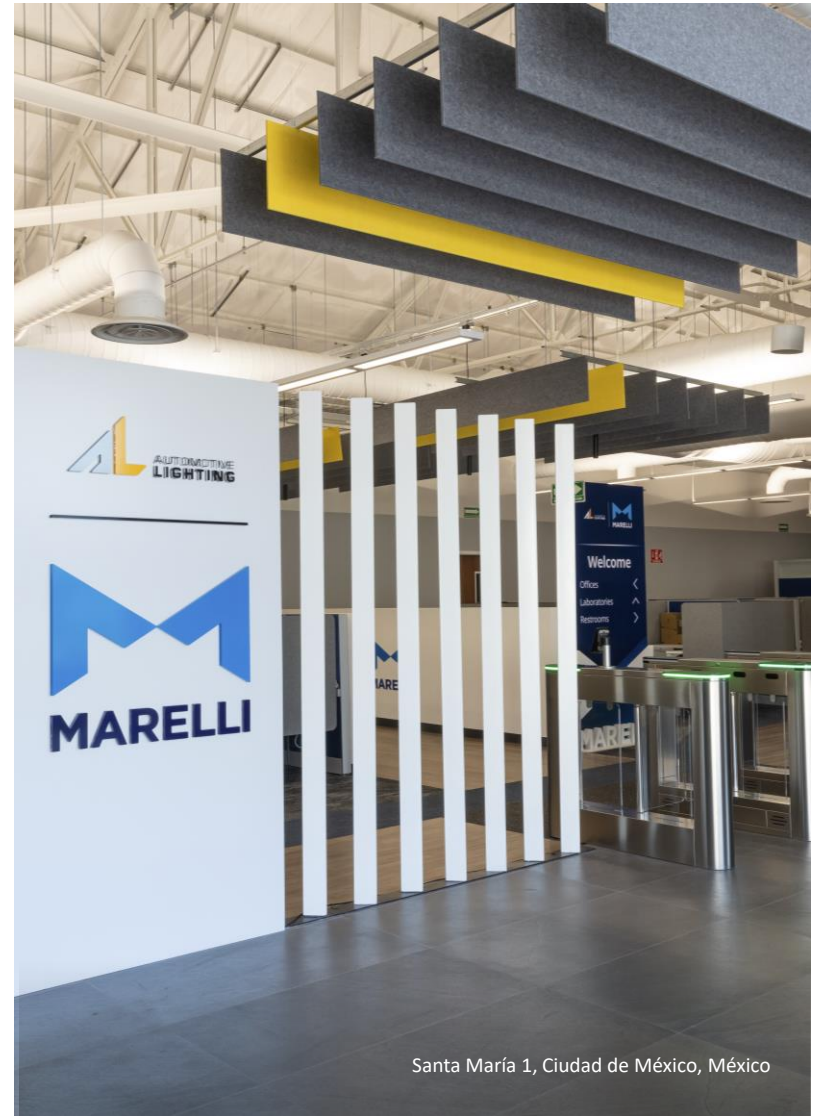
- 16 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

- 17 Plataforma Mundial
- 18 Relación de Clientes Globales de Prologis
- 19 Proyección de Crecimiento Externo Identificado

Notas y Definiciones

- 20 Notas y Definiciones ^(A)



Santa María 1, Ciudad de México, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2022, FIBRA Prologis era dueño de 227 ^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 43.4 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

97.6%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

	% Renta Neta Efectiva
ABR	100%
43.1 MPC	

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR	33.5%	98.7%
14.6 MPC		

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

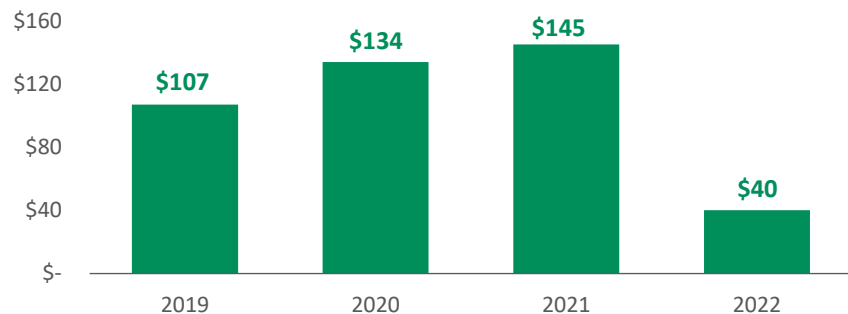
	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR	66.5%	97.0%
28.5 MPC		



Perfil Corporativo

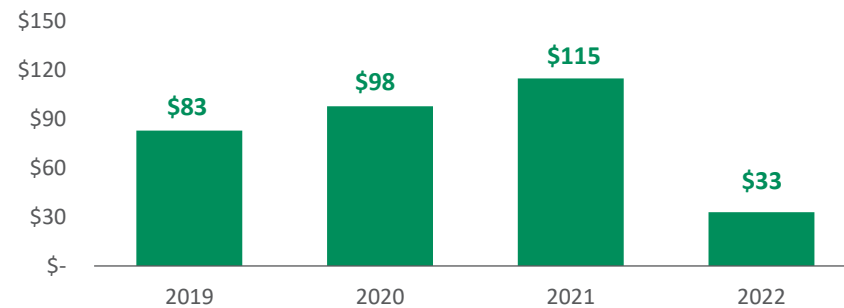
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



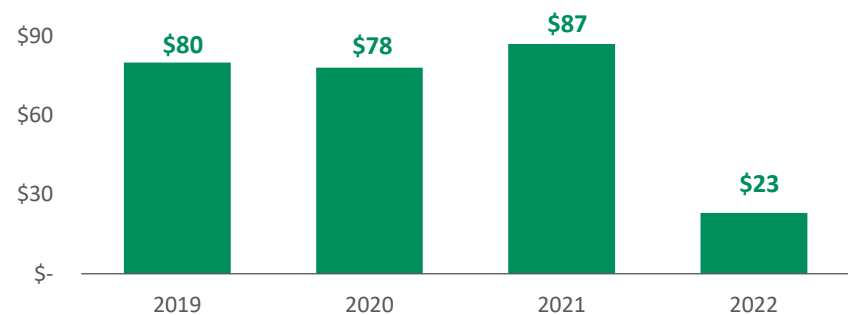
AFFO

(en millones de US\$)



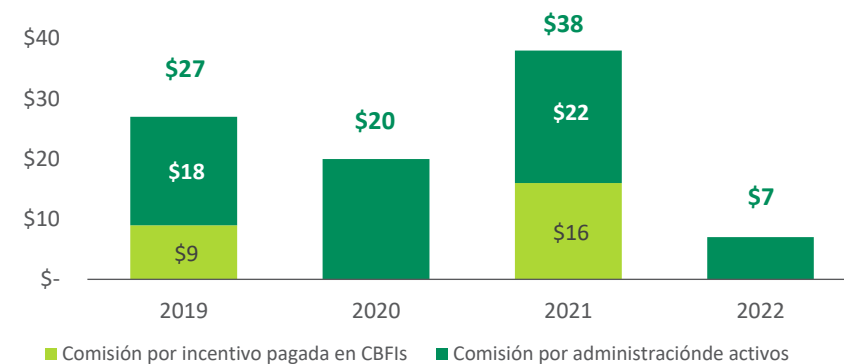
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



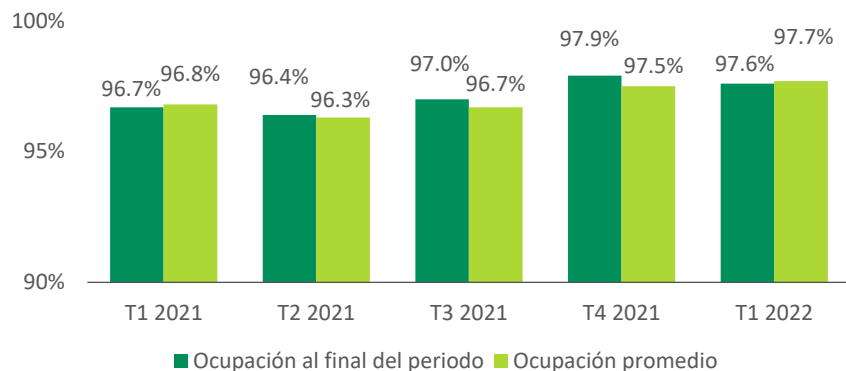
Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

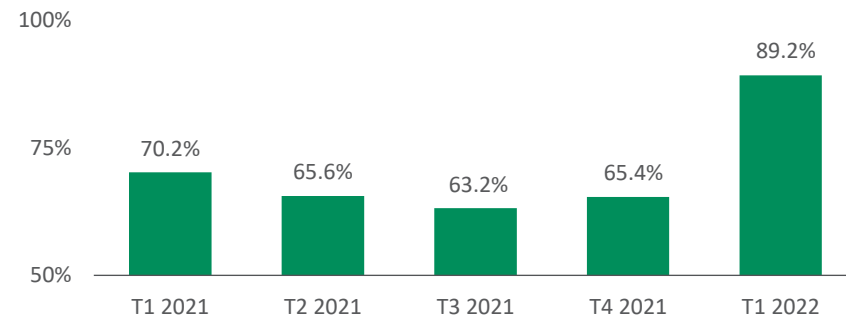
	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021		30 de septiembre de 2021		30 de junio de 2021		31 de marzo de 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,386,220	67,291	1,273,805	61,582	1,221,182	60,966	1,202,880	59,643	1,208,550	59,671
Utilidad Bruta	1,219,446	59,148	1,103,701	53,301	1,057,149	52,777	1,038,743	51,427	1,063,945	52,592
Utilidad neta	4,341,110	211,310	4,860,134	234,532	1,786,133	89,126	2,535,250	126,000	797,844	39,741
AMEFIBRA FFO ^(B)	829,871	40,186	747,681	36,377	731,781	36,545	738,716	36,355	747,691	37,272
FFO, modificado por FIBRA Prologis	826,998	40,042	743,988	36,114	726,273	36,186	732,438	36,040	737,189	36,761
AFFO	678,699	32,783	562,763	27,516	579,803	28,975	598,516	29,371	580,739	28,822
EBITDA ajustada	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575	923,808	46,120	899,186	44,404	932,653	46,170
Utilidad neta por CBFi	5.0689	0.2467	5.7144	0.2758	2.1033	0.1050	2.9855	0.1484	0.9395	0.0468
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	0.9690	0.0469	0.8791	0.0428	0.8617	0.0430	0.8699	0.0428	0.8805	0.0439
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.9656	0.0468	0.8748	0.0425	0.8553	0.0426	0.8625	0.0424	0.8681	0.0433

Desempeño Operativo

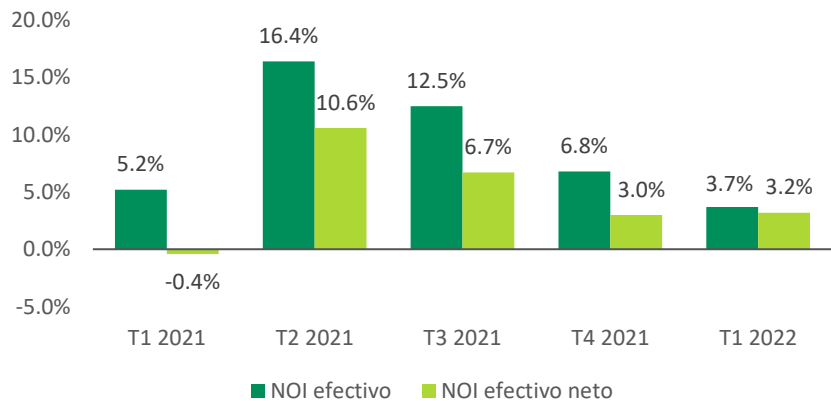
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



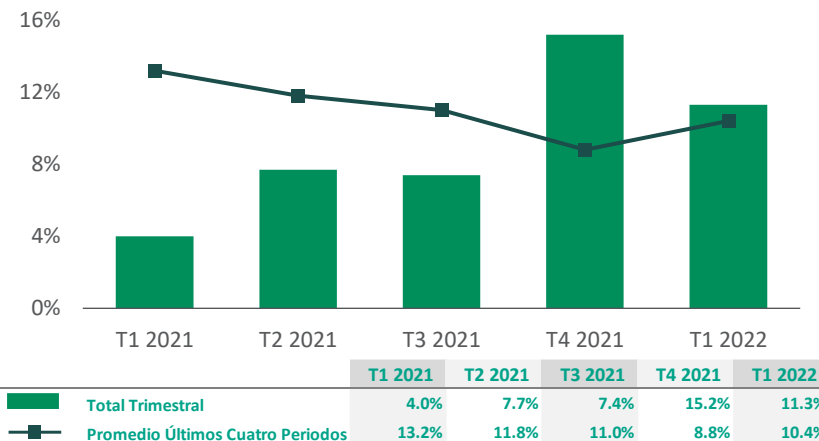
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

Rendimiento Financiero		Bajo	Alto
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFi año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1800	\$ 0.1900
Operaciones			
Ocupación al final del año		96.0%	97.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		3.5%	5.5%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%	14.0%
Despliegue de Capital			
Adquisición de edificios	\$	150,000	\$ 250,000
Otros Supuestos			
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	30,000	\$ 33,000
Distribución por CBFi del año completo 2022 (dólares estadounidenses)	\$	0.1200	\$ 0.1200

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

1T 2022 Información Suplementaria

en miles	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	376,342	18,947	342,501	16,695
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	113,452	5,712	54,622	2,661
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	448,184	22,563	406,876	19,832
Pagos anticipados	108,295	5,484	8,008	402
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	4,553	229	13,416	654
	1,050,826	52,935	825,423	40,244
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	73,878,464	3,719,363	71,267,372	3,473,796
Otras propiedades de inversión	48,990	2,467	47,900	2,335
Pagos anticipados no circulante	11,600	553	11,600	553
Otros activos	34,339	1,728	38,488	1,876
	73,973,393	3,724,111	71,365,360	3,478,560
Total activo	75,024,219	3,777,046	72,190,783	3,518,804
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	65,396	3,292	204,347	9,960
Rentas anticipadas	28,375	1,429	69,171	3,372
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	13,183	664	12,234	596
Porción circulante de la deuda a largo plazo	189,356	9,533	169,063	8,241
	296,310	14,918	454,815	22,169
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	22,505,668	1,133,032	21,599,086	1,052,807
Depósitos en garantía	406,059	20,443	388,071	18,916
	22,911,727	1,153,475	21,987,157	1,071,723
Total pasivo	23,208,037	1,168,393	22,441,972	1,093,892
Capital:				
Capital contribuido	22,688,711	1,417,536	22,688,711	1,417,536
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	29,127,471	1,191,117	27,060,100	1,007,376
Total de capital contable	51,816,182	2,608,653	49,748,811	2,424,912
Total de pasivo y capital contable	75,024,219	3,777,046	72,190,783	3,518,804

A. Ver cálculo de cuentas por cobrar en Notas y Definiciones.

B. Al 31 de marzo de 2022, el costo histórico de FIBRAPL asciende a \$2,863,950,000 de dólares estadounidenses.

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

1T 2022 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:				
Ingresos por arrendamiento	1,223,369	59,353	1,071,798	52,881
Recuperación de gastos por arrendamiento	148,244	7,197	126,295	6,226
Otros ingresos por arrendamiento	14,607	741	10,457	564
	1,386,220	67,291	1,208,550	59,671
Gastos de operación:				
Gastos de operación y mantenimiento	(85,707)	(4,174)	(71,224)	(3,492)
Servicios públicos	(8,019)	(390)	(9,201)	(454)
Comisiones por administración de propiedades	(36,625)	(1,795)	(35,149)	(1,700)
Impuesto predial	(25,732)	(1,260)	(20,847)	(1,043)
Gastos de operación no recuperables	(10,691)	(524)	(8,184)	(390)
	(166,774)	(8,143)	(144,605)	(7,079)
Utilidad bruta	1,219,446	59,148	1,063,945	52,592
Otros ingresos (gastos):				
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	3,495,080	170,351	67,707	3,331
Comisión por administración de activos	(134,628)	(6,521)	(108,736)	(5,314)
Honorarios profesionales	(20,884)	(1,028)	(11,004)	(542)
Gastos por interés	(219,106)	(10,679)	(179,525)	(8,642)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	5,331	259	-	-
Amortización del costo financiero diferido	(8,204)	(403)	(10,502)	(511)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(4,721)	(236)	(9,937)	(481)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,172)	(311)	6,279	305
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(10,058)	(488)	(8,386)	(407)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	25,204	1,228	(13,331)	(656)
Utilidad neta cambiaria realizada	1,262	61	2,943	145
Otros gastos generales y administrativos	(1,440)	(71)	(1,609)	(79)
	3,121,664	152,162	(266,101)	(12,851)
Utilidad neta	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Otra utilidad integral:				
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(1,804,390)	4,630	1,356,089	527
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	241	12	8,766	426
	(1,804,149)	4,642	1,364,855	953
Utilidad integral del periodo	2,536,961	215,952	2,162,699	40,694
Utilidad por CBFI (A)	5.0689	0.2467	0.9395	0.0468

Información Financiera

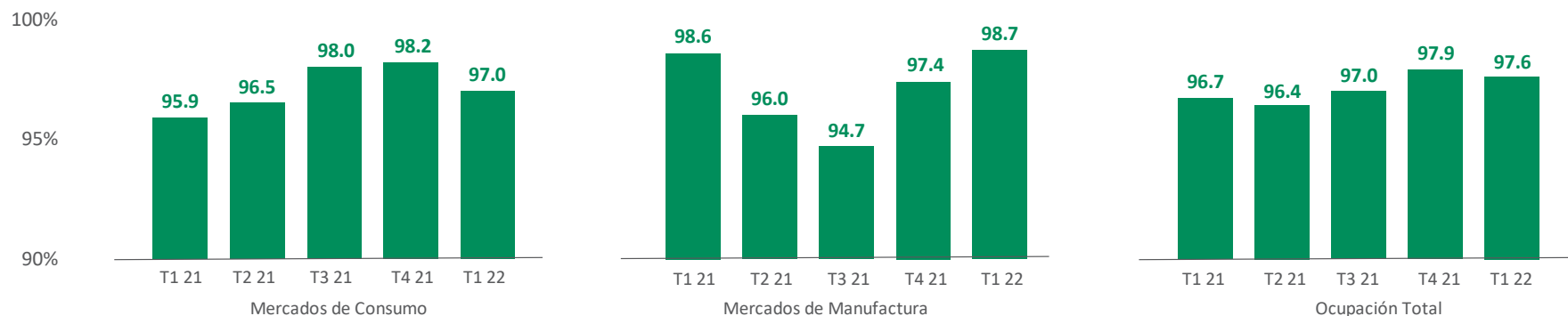
Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

1T 2022 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO				
Utilidad neta	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,495,080)	(170,351)	(67,707)	(3,331)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,172	311	(6,279)	(305)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(25,204)	(1,228)	13,331	656
Amortización de costos financieros diferidos	8,204	403	10,502	511
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(5,331)	(259)	-	-
AMEFIBRA FFO ^(A)	829,871	40,186	747,691	37,272
Amortización de costos financieros diferidos	(8,204)	(403)	(10,502)	(511)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	5,331	259	-	-
FFO, modificado por FIBRA Prologis	826,998	40,042	737,189	36,761
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")				
Ajuste por rentas lineales	(33,364)	(1,630)	(20,389)	(1,020)
Mejoras a las propiedades	(46,051)	(2,270)	(44,665)	(2,305)
Mejoras de los inquilinos	(32,789)	(1,598)	(70,702)	(3,587)
Comisiones por arrendamiento	(38,968)	(1,905)	(31,196)	(1,538)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(5,331)	(259)	-	-
Amortización de costos financieros diferidos	8,204	403	10,502	511
AFFO	678,699	32,783	580,739	28,822

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada				
Utilidad neta	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(3,495,080)	(170,351)	(67,707)	(3,331)
Gastos por interés	219,106	10,679	179,525	8,642
Amortización de costos financieros diferidos	8,204	403	10,502	511
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(5,331)	(259)	-	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	4,721	236	9,937	481
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,172	311	(6,279)	(305)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(25,204)	(1,228)	13,331	656
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	(1,123)	(54)	(4,500)	(225)
EBITDA ajustada	1,052,575	51,047	932,653	46,170

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

Pies cuadrados de contratos empezados:

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Renovaciones	482	1,308	785	825	1,151
Nuevos contratos	375	684	526	572	536

Total de pies cuadrados de contratos empezados	857	1,992	1,311	1,397	1,687
---	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Duración promedio de contratos empezados (meses)	49	67	55	45	48
--	----	----	----	----	----

Portafolio operativo:

Últimos cuatro periodos - contratos empezados	10,741	7,679	5,230	5,557	6,387
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	27.6%	19.4%	22.6%	16.5%	17.7%

Cambio en renta - efectivo	-3.5%	-2.3%	1.0%	6.0%	5.3%
-----------------------------------	--------------	--------------	-------------	-------------	-------------

Cambio en renta neta efectiva	4.0%	7.7%	7.4%	15.2%	11.3%
--------------------------------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------

Indicadores Operativos

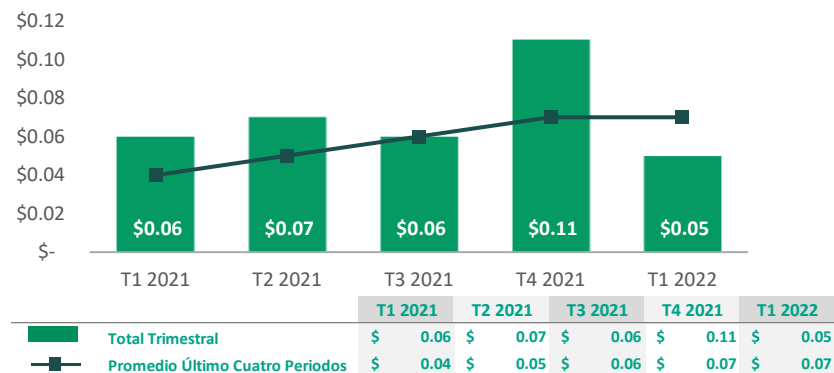
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T1 2021		T2 2021		T3 2021		T4 2021		T1 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	44,665	2,305	53,359	2,652	44,718	2,237	93,438	4,463	46,051	2,270
Mejoras de los inquilinos	70,702	3,587	51,251	2,554	44,999	2,250	42,111	2,032	32,789	1,598
Comisiones por arrendamiento	31,196	1,538	17,851	892	33,637	1,664	21,785	1,036	38,968	1,905
Total de costos de rotación	101,898	5,125	69,102	3,446	78,636	3,914	63,896	3,068	71,757	3,503
Total de gastos de capital	146,563	7,430	122,461	6,098	123,354	6,151	157,334	7,531	117,808	5,773
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.6%		12.8%		12.4%		13.0%		11.8%

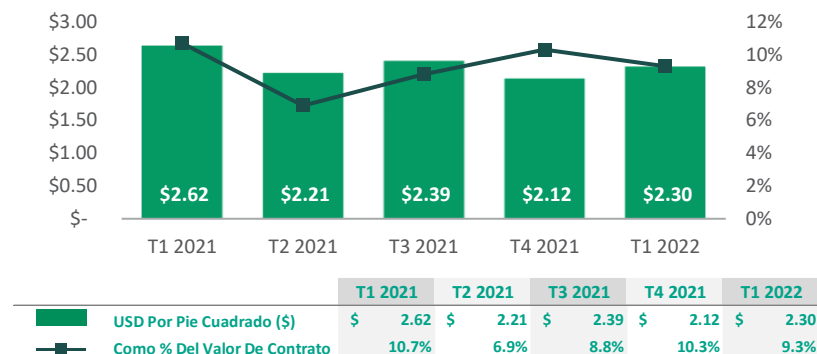
INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T1 2021	T2 2021	T3 2021	T4 2021	T1 2022
Pies cuadrados del portafolio	34,124	34,024	33,523	33,523	38,712
Ocupación promedio	96.7%	96.4%	97.0%	97.9%	97.6%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	5.2%	16.4%	12.5%	6.8%	3.7%
NOI - neto efectivo	(0.4%)	10.6%	6.7%	3.0%	3.2%
Cambio en ocupación promedio	(0.1%)	2.1%	0.6%	0.8%	0.9%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Resumen Operativo

Portafolio Operativo

1T 2022 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Primer Trimestre		Anualizado		% del Total	Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total			Ps.	US\$	Ps.	US\$		Por Pie Cuadrado	Total	% del Total		
											Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México ^(A)	65	16,758	38.6	96.9	96.9	494,218	23,972	1,959,525	98,651	40.8	121	6.07	30,144,074	1,517,584	40.9
Guadalajara	26	5,906	13.6	96.0	96.0	150,996	7,324	604,576	30,437	12.6	107	5.37	8,894,741	447,800	12.0
Monterrey	26	5,811	13.4	98.5	98.5	153,041	7,423	628,253	31,629	13.1	110	5.53	9,635,241	485,080	13.0
Total mercados de consumo	117	28,475	65.6	97.0	97.0	798,255	38,719	3,192,354	160,717	66.5	116	5.82	48,674,056	2,450,464	65.9
Mercados de Manufactura															
Reynosa	31	4,972	11.5	98.7	98.7	136,840	6,637	540,478	27,210	11.2	110	5.54	6,984,894	351,650	9.4
Tijuana	45	5,750	13.3	100.0	100.0	175,269	8,501	669,251	33,693	13.9	116	5.86	11,113,460	559,500	15.0
Ciudad Juárez	31	3,879	8.9	96.7	96.7	103,309	5,011	404,117	20,345	8.4	108	5.42	6,154,613	309,850	8.3
Total mercados de manufactura	107	14,601	33.7	98.7	98.7	415,418	20,149	1,613,846	81,248	33.5	112	5.64	24,252,967	1,221,000	32.7
Total portafolio operativo	224	43,076	99.3	97.6	97.6	1,213,673	58,868	4,806,200	241,965	100	114	5.76	72,927,023	3,671,464	98.6
VAA Ciudad de Mexico	3	310	0.7	2.1	2.1								605,828	30,500	0.8
Total propiedades operativas	227	43,386	100.0	96.9	96.9	1,213,673	58,868	4,806,200	241,965	100	114	5.76	73,532,851	3,701,964	99.4
Patio intermodal ^(B)						5,773	280						345,620	17,400	0.5
Otras propiedades de inversión ^(C)													48,983	2,466	0.1
Total de propiedades de inversión ^(D)		43,386	100.0			1,219,446	59,148						73,927,454	3,721,830	100.0

A. Durante el trimestre se estabilizaron dos propiedades VAA y se incorporaron dentro del portafolio operativo.

B. 100% ocupado al 31 de marzo de 2022.

C. Propiedad de oficina de 23,023 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México.

D. FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área construible estimada de 400,616 pies cuadrados al 31 de marzo de 2022.

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	4.0%	1,558
2 Mercado Libre	3.4%	1,121
3 Geodis	3.2%	1,181
4 IBM de México, S. de R.L.	2.5%	1,222
5 DHL	2.0%	827
6 LG	1.6%	717
7 Kuehne + Nagel	1.6%	696
8 Uline	1.3%	501
9 Whirlpool Corporation	1.3%	588
10 CEVA Logistics	1.1%	453
10 Clientes Principales	22.0%	8,864

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

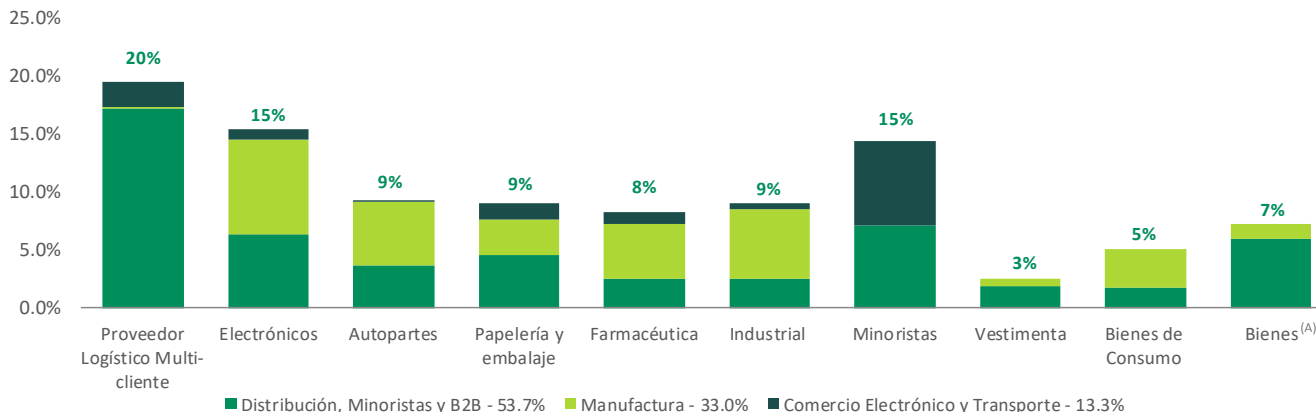
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$		%Ps.	%US\$		
2022	3,256	357,617	18,004	18,004	7%	109.83	5.53	56%	44%
2023	5,461	583,263	29,364	29,364	12%	106.80	5.38	34%	66%
2024	3,989	429,840	21,640	21,640	9%	107.76	5.42	16%	84%
2025	8,819	990,439	49,863	49,863	21%	112.31	5.65	35%	65%
2026	5,408	624,181	31,424	31,424	13%	115.41	5.81	29%	71%
En adelante	14,294	1,764,786	88,847	88,847	37%	123.46	6.22	35%	65%
Mes a mes	811	56,074	2,823	2,823	1%	69.18	3.48	4%	96%
Total	42,038	4,806,200	241,965	241,965	100%	114.3	5.76	34%	66%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	81,463	33.7	14,171	33.7
Contratos denominados en US\$	160,502	66.3	27,867	66.3
Total	241,965	100	42,038	100

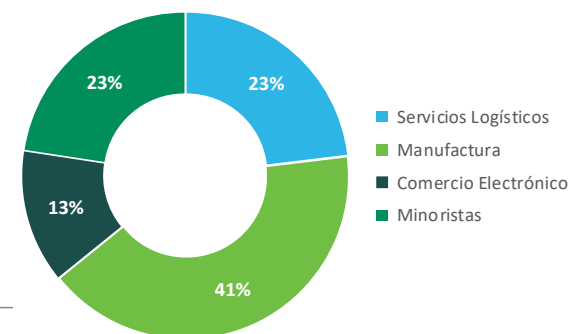
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Pies cuadrados y moneda en miles

	T1 2022		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México ^(B)	94	216,961	10,171
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Mercados de Consumo	94	216,961	10,171
Mercados de Manufactura			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	387	822,337	40,202
Ciudad Juárez	191	361,191	17,507
Total Mercados de Manufactura	578	1,183,528	57,709
Total Adquisición de Edificios	672	1,400,489	67,880
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(C)		6.5%	

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

1T 2022 Información Suplementaria

moneda en millones	No garantizada					Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo	Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2022	-	-	-	-	-	27	1	27	1	5.8%	4.5%
2023	-	-	-	-	-	76	4	76	4	4.9%	4.4%
2024	-	-	-	-	-	88	4	88	4	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	92	5	92	5	2.3%	2.2%
2026	4,271	215	-	-	-	3,233	163	7,504	378	4.9%	4.5%
En adelante	-	-	14,798	745	-	-	-	14,798	745	3.8%	3.9%
Subtotal- valor nominal de la deuda	4,271	215	14,798	745	-	3,516	177	22,585	1,137		
Prima	-	-	83	5	-	-	-	83	5		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	27	1	-	-	-	27	1		
Deuda Total	4,271	215	14,908	751	-	3,516	177	22,695	1,143	3.7%	3.7%
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)		2.2%		3.8%	-		4.9%		3.7%		
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)		2.2%		3.9%	-		4.5%		3.7%		
Promedio ponderado de años de vencimiento		3.0		10.2	-		4.2		7.9		

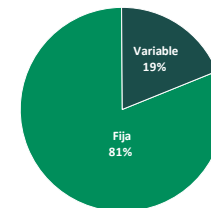
moneda en millones	Ps.	US\$
Liquidez		
Contrato de crédito revolving ^(C)	9,932	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	4,271	215
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	5,661	285
Efectivo no restringido	376	19
Liquidez total	6,037	304

Métricas de Deuda ^(D)	2022	2021
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	29.4%	29.4%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	38.3%	36.7%
Razón de cobertura de cargos fijos	4.8x	5.2x
índice de deuda al EBITDA ajustado	5.4x	5.3x

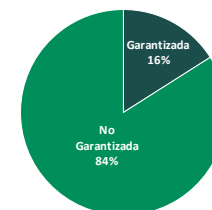
Métricas de Deuda del Bono ^(F)

	1T22	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	30.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.8%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.8x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	30.1%	<50%

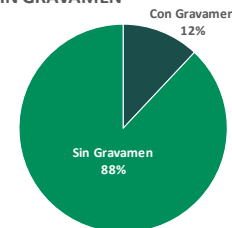
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



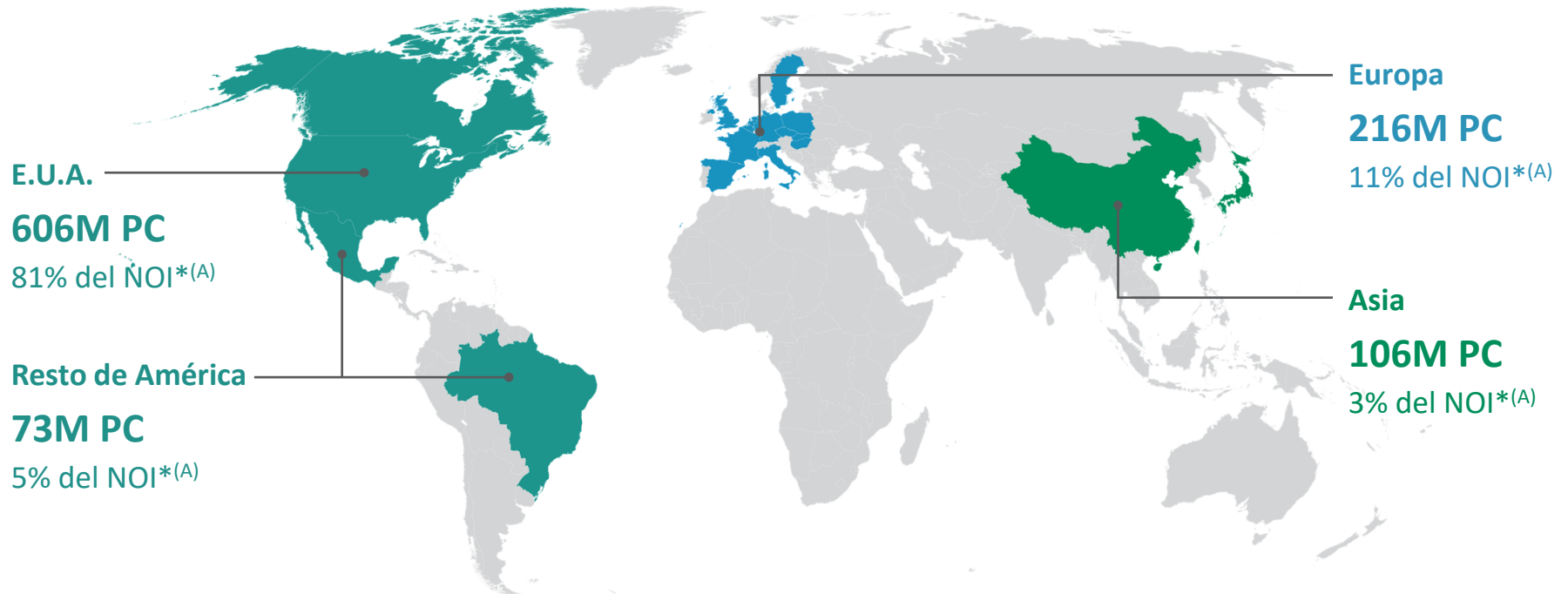
- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Incluye recursos adicionales por US\$100.0 millones.
- D. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de marzo de 2022.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 21.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de marzo de 2022, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.0 mil millones de pies cuadrados (93 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,800 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

4,675
Propiedades

1.0MM
Pies Cuadrados

~\$27.8B
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



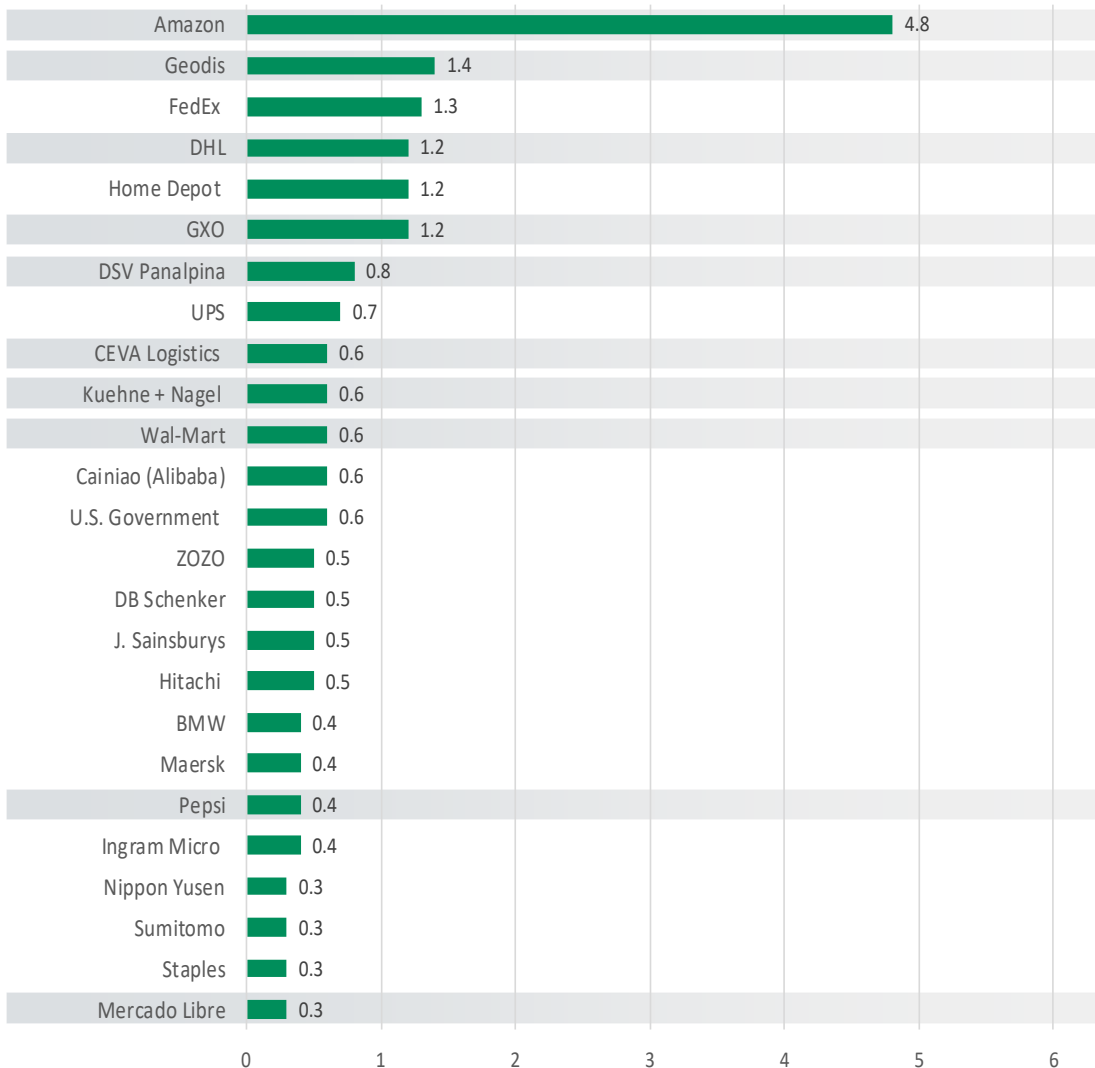
• Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los Inversionistas de www.prologis.com.

A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa.
B. Total inversión esperada por sus siglas en inglés (Total Expected Investment).

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

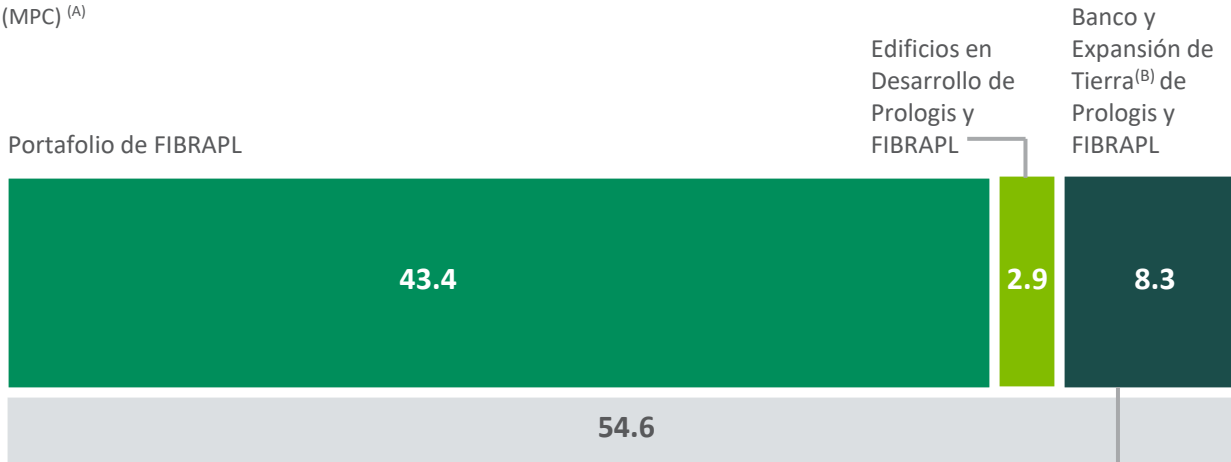


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

Banco y Expansión de Tierra^(B) de Prologis y FIBRAPL

- Crecimiento potencial de 26% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

Banco y Expansión de Tierra de Prologis y FIBRA Prologis en Base a PC Construibles



■ Ciudad de México ■ Guadalajara ■ Monterrey ■ Reynosa ■ Juárez ■ Tijuana

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	0.4	0.0%
Monterrey	1.1	94.8%
Ciudad Juárez	0.7	34.1%
Tijuana	0.7	0.0%
Total	2.9	42.7%



Apodaca, Monterrey, México

Notas y Definiciones

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

Costos de Adquisición, como fue presentada para la adquisición de edificios, representa el costo económico. Esta cantidad incluye el precio de compra del edificio más 1) Costos de cierre de transacciones, 2) costo de la auditoría de compra, 3) Gastos de capital inmediatos (Incluyendo dos años de mejoras de propiedad y todas las comisiones de arrendamiento y mejoras de inquilino requeridas para estabilizar la propiedad), 4) los efectos del marcado de la deuda asumida en el mercado y 5) El valor presente neto de los descuentos en rentas, si corresponde.

Ajustes de Ingresos Antes de Intereses, Impuestos, Depreciación y Amortización ("EBITDA" por sus siglas en inglés). Utilizamos EBITDA Ajustado, una medida financiera no-IFRS, como una medida de nuestro desempeño operativo. La medida de IFRS más directamente comparable al EBITDA ajustado es la utilidad (pérdida) neta.

Calculamos el EBITDA Ajustado comenzando con la utilidad (pérdida) neta y eliminando el efecto de costos de financiamiento, impuestos sobre la renta, y ajustes similares que hacemos a nuestra medida FFO (ver definición más abajo). También incluimos un ajuste pro forma para reflejar un período completo de NOI sobre las propiedades operativas que adquirimos durante el trimestre y eliminamos el NOI de las propiedades que disponemos durante el trimestre para asumir que todas las transacciones ocurrieron al inicio del trimestre.

Creemos que el EBITDA Ajustado brinda a los inversionistas información relevante y útil porque permite a los inversionistas ver nuestro desempeño operativo, analizar nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de pago de intereses y hacer las distribuciones de CBFi sin apalancamiento antes de los efectos del impuesto sobre la renta, gastos de amortización no monetarios, ganancias y pérdidas en la disposición de inversiones en ganancias o pérdidas no realizadas en bienes raíces por ajustes de valor de mercado a propiedades de inversión y revaluación de Pesos a nuestra moneda funcional al dólar estadounidense, y otros artículos (descritos anteriormente), que afectan la comparabilidad. Aunque no son frecuentes o usuales por naturaleza, estos artículos resultan de fluctuaciones del mercado que pueden tener efectos inconsistentes en nuestros resultados de operaciones. La economía subyacente a estos artículos refleja las condiciones de mercado y de financiamiento a corto plazo, pero puede mitigar nuestro desempeño y el valor de nuestras decisiones y estrategias de inversión a largo plazo.

Aunque creemos que EBITDA Ajustado es una medida importante, no debe utilizarse sola, ya que excluye componentes significativos de nuestra utilidad (pérdida) neta, tales como los históricos de nuestros gastos en efectivo o futuras necesidades de efectivo para capital de trabajo, gastos de capital, requisitos de distribución, compromisos contractuales o intereses y pagos principales de nuestra deuda pendiente, y por lo tanto es limitado como una herramienta analítica.

Además, nuestro registro de los EBITDA Ajustado podría no ser comparable con los EBITDA reportados por otras empresas. Nosotros compensamos las limitaciones de los EBITDA Ajustados al proporcionar a los inversionistas estados financieros elaborados conforme a las IFRS, junto con esta discusión detallada de los EBITDA Ajustados y una conciliación con el EBITDA Ajustado de la utilidad (pérdida) neta, una medición de las IFRS.

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

	Por los tres meses terminados			
	31 de marzo de 2022		31 de marzo de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
en miles excepto cantidades por acción				
Utilidades				
Utilidad neta	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186
Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido	5.0689	0.2467	0.9395	0.0468
FFO				
AMEFIBRA FFO	829,871	40,186	747,691	37,272
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.9690	0.0469	0.8805	0.0439
FFO, modificado por FIBRA Prologis	826,998	40,042	737,189	36,761
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	856,419	856,419	849,186	849,186
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.9656	0.0468	0.8681	0.0433

Convenio de la Deuda se calcula de acuerdo con los respectivos acuerdos de deuda y pueden ser diferentes a otros convenios o métricas presentadas. No se calculan de acuerdo con las normas regulatorias aplicables con excepción del índice de apalancamiento según la CNBV. Consulte los acuerdos respectivos para obtener descripciones completas de los convenios financieros. Los convenios de deuda al cierre del período fueron los siguientes:

en miles	31 de marzo de 2022	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	1,136,987	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,721,830	
Proporción de apalancamiento	30.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	176,987	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,721,830	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.8%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	204,188	
Gastos por interés anualizado	42,716	
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.8x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	1,136,987	
Total Activos ⁽¹⁾	3,777,046	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	30.1%	<50%
⁽¹⁾ Total Activos		
Efectivo	18,947	
Otros Activos	36,269	
Valor inmobiliario	3,721,830	
Total Activos	3,777,046	

Indicadores de Deuda. Evaluamos las siguientes métricas de deuda para monitorear la fortaleza y flexibilidad de nuestra estructura de capital y evaluar el desempeño de nuestra administración. Los inversionistas pueden utilizar estas métricas para tomar una determinación sobre nuestra capacidad de servicio o refinanciamiento de nuestra deuda. Ver abajo para cálculos detallados del período correspondiente:

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de marzo de 2022		al 31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	22,584,200	1,136,987	21,691,005	1,057,288
Menos: efectivo	(376,342)	(18,947)	(342,501)	(16,695)
Menos: IVA por recuperar	(442,122)	(22,258)	(401,274)	(19,559)
Deuda total, neta de ajustes	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	73,927,454	3,721,830	71,315,272	3,476,131
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	29.4%	29.4%	29.4%	29.4%
Deuda total, neta de ajustes	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
Propiedades de inversión con base al costo histórico	46,550,722	2,863,950	45,495,080	2,780,473
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	46.8%	38.3%	46.0%	36.7%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575
Gastos por interés	219,106	10,679	194,805	9,268
Índice de cobertura de cargos fijos	4.8x	4.8x	5.1x	5.2x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
EBITDA ajustado anualizado	4,210,300	204,188	4,012,908	194,300
Índice de deuda al EBITDA ajustado	5.2x	5.4x	5.2x	5.3x

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

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

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

El propósito específico de esta métrica, como en otros mercados donde se utiliza el designador "FFO" es con respecto a la rentabilidad derivada de la gestión de propiedades de inversión en un amplio marco orgánico de rendimiento. El término "propiedades de inversión" se usa en el sentido de que las Normas Internacionales de Información Financiera, "IFRS" lo usan, es decir, bienes inmuebles que se desarrollan y

operan con la intención de obtener un retorno de la inversión, ya sea a través de actividades de ingresos por renta, la reventa futura de la propiedad, o ambas. Este término se usa en este documento para distinguirlo de las entidades inmobiliarias que desarrollan, adquieren y venden propiedades principalmente para generar ganancias transaccionales en la actividad de desarrollo / compra y venta. La métrica AMEFIBRA FFO no tiene como objetivo abordar el desempeño orgánico de este tipo de entidades. La métrica AMEFIBRA FFO es complementaria a otras medidas que proporciona la contabilidad, ya que se enfoca en el desempeño de las actividades de arrendamiento dentro del amplio marco de la entidad que lo administra, es decir, también tiene en cuenta, entre otros, los costos de su estructura de gestión (ya sea interna o externa), sus fuentes de financiamiento (incluidos los costos de financiamiento) y, si corresponde, los costos fiscales. Esto ilustra mejor el término "rendimiento orgánico" al que se hace referencia en este documento. AMEFIBRA FFO parte del resultado integral de la norma de IFRS segregando las diferentes valoraciones y otros efectos descritos a continuación, y que no son parte del desempeño orgánico de la actividad de arrendamiento a que se refiere este documento.

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

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

Para llegar a FFO, modificado por FIBRA Prologis, comenzamos con AMEFIBRA FFO y ajustamos para incluir amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo.

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

Mejoras a las Propiedades son la adición de mejoras estructurales permanentes o la restauración de los componentes de un edificio o de una propiedad que mejorarán el valor total de la propiedad o aumentarán su vida útil. Las mejoras de la propiedad son generalmente independientes de cualquier arrendamiento particular como parte del mantenimiento general en el tiempo (pero pueden incurrirse simultáneamente con un compromiso de arrendamiento).

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

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

Retención son los pies cuadrados de todos los arrendamientos iniciados durante el periodo que son arrendados por los por los arrendatarios existentes, divididos entre los pies cuadrados de todos los arrendamientos terminados y rentados durante el período que se reporta, excluyendo los pies cuadrados de arrendatarios que incumplieron o compararon antes de la terminación de su arrendamiento, y arrendatarios a corto plazo, las rentas de menos de un año.

Mismas Propiedades. Nuestras métricas de mismas propiedades son medidas financieras que no pertenecen a IFRS, que se utilizan en la industria de bienes raíces y se esperan por parte de los analistas e inversionistas, tanto en términos netos efectivos como en efectivo. Evaluamos el desempeño operativo de las propiedades en operaciones que son de nuestra propiedad utilizando un análisis de “Mismas Propiedades” porque la población de propiedades en este análisis es consistente periodo a periodo, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2022, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2021, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2021 y 2022. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

Como nuestra medida para Mismas Propiedades es una medida financiera que no pertenece a IFRS, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamiento, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros elaborados conforme la IFRS con el NOI de las mismas propiedades con explicaciones sobre cómo se calculan estas métricas. Además, eliminamos ciertos elementos que no sean dinero en efectivo, tales como los ajustes en la nivelación de las rentas, incluidos en los estados financieros elaborados conforme a las IFRS para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Propiedades. Para etiquetar claramente estas métricas, se clasifican como NOI Mismas Propiedades – Neto Efectivo y NOI Mismas Propiedades – Efectivo.

Lo siguiente es una reconciliación de los ingresos por renta y gastos de operación, como se incluyó en estados de utilidad integrales, a los montos respectivos en nuestro análisis de portafolio de mismas propiedades:

en miles de dólares estadounidenses	2022	2021	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	67,291	59,671	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(5,008)	(156)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(857)	(1,042)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	61,426	58,473	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(8,143)	(7,079)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(1,316)	(1,271)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(9,459)	(8,350)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	59,148	52,592	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(6,324)	(1,427)	
Ajuste por nivelación de rentas	(857)	(1,042)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	51,967	50,123	3.7%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	857	1,042	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	52,824	51,165	3.2%

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

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

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

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

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

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

en miles	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	114,523	5,766	54,842	2,672	59,681	3,094	52%
Reserva para cuentas incobrables	(1,071)	(54)	(220)	(11)	(851)	(43)	79%
Total	113,452	5,712	54,622	2,661	58,830	3,051	52%
% de reserva	1%	1%	0%	0%			

Costos de Rotación representan los costos incurridos en relación con la firma de un arrendamiento, incluyendo comisiones de arrendamientos y mejoras del arrendatario, y son presentados para los contratos iniciados durante el periodo. Las mejoras del arrendatario incluyen costos por la preparación de un espacio para un nuevo arrendatario y para la renovación de un arrendamiento con el mismo arrendatario. Excluye costos por la preparación de un espacio que es rentado por primera vez (ejemplo: en una nueva propiedad de desarrollo y arrendamientos de corto plazo de menos de un año).

Adquisiciones de Valor Adicional (“VAA”) son propiedades que adquirimos por las que creemos que el descuento en el precio atribuido a los retos de operación puede traer retornos más grandes una vez que se establece la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben de tener las siguientes características: desocupación por arriba de un 20%; (ii) plazos de terminación de renta de corto plazo, típicamente durante los dos años de ser dueños de la propiedad; (iii) importantes mejoras de capital que se requieren, que deben ser superiores al 10% del valor de compra y que deben de ser invertidos dentro de los primeros dos años que se adquirió la propiedad. Estas propiedades no están incluidas dentro del Portafolio en Operación.

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descotado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

Estadísticas del Portafolio

A continuación, se presentan los rangos de Tasas de capitalización, Tasas de Descuento, Tasas de Reversión y Rentas de Mercado utilizadas en el portafolio que conforman la FIBRA Prologis:

Estadísticas FIBRA Prologis (227 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2022
Tasas de Capitalización (%)	De 6.00% a 10.25% Promedio Ponderado 6.84%
Tasas de Descuento (%)	De 7.25% a 11.75% Promedio Ponderado 8.18%
Tasas de Reversión (%)	De 6.25% a 10.50% Promedio Ponderado 7.09%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$11.50 Promedio Ponderado \$5.95

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



First Quarter 2022

FIBRA Prologis Financial Information

Apodaca Park, Monterrey, Mexico

Table of Contents



Interim Condensed Financial
Statements

Supplemental Financial
Information

FIBRA Prologis Announces First Quarter 2022 Earnings Results

MEXICO CITY (April 20, 2022) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the first quarter 2022.

HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Period-end occupancy was 97.6 percent.
- Net effective rents on rollover were 11.3 percent.
- Weighted average customer retention was 89.2 percent.
- Same store cash NOI was 3.7 percent.
- Acquisitions during the quarter totaled US\$68 million.
- Achieved green certifications across 50 percent of portfolio -- a year ahead of schedule.

Net earnings per CBF1 was Ps. 5.0689 (US\$0.2467) for the quarter compared with Ps. 0.9395 (US\$0.0468) for the same period in 2021.

Funds from operations (FFO), as modified by FIBRA Prologis per CBF1, was Ps. 0.9656 (US\$0.0468) for the quarter compared with Ps. 0.8681 (US\$0.0433) for the same period in 2021.

SOLID OPERATING RESULTS

“FIBRA Prologis had an excellent start to 2022, with operating and financial results above expectations,” said Luis Gutiérrez, CEO, Prologis Property Mexico. “Market conditions remain favorable, with demand for logistics real estate across our six markets stronger than we had anticipated.”

Operating Portfolio	1Q22	1Q21	Notes
Period End Occupancy	97.6%	96.7%	<i>Our six markets are above 96%.</i>
Average Occupancy	97.7%	96.8%	<i>Above 96% since 2Q19.</i>
Leases Commenced	1.7 MSF	0.9 MSF	<i>Activity primarily concentrated in Mexico City, Monterrey and Ciudad Juarez.</i>
Customer Retention	89.2%	70.2%	
Net Effective Rent Change	11.3%	4.0%	<i>Led by Mexico City and Ciudad Juarez.</i>
Same Store Cash NOI	3.7%	5.2%	<i>Led by annual rent increases and rent change.</i>
Same Store Net Effective NOI	3.2%	-0.4%	<i>Led by annual rent increases and rent change.</i>

STRONG FINANCIAL POSITION

As of March 31, 2022, FIBRA Prologis' leverage was 29.4 percent and liquidity was approximately Ps. 6.0 billion (US\$304 million), which included Ps. 5.7 billion (US\$285 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 376 million (US\$19 million) of unrestricted cash.

UPDATED GUIDANCE FOR 2022

(US\$ in million, except per CBFI amounts)		
FX = Ps\$21.0 per US\$1.00		
	Low	High
FFO per CBFI	US\$0.1800	US\$0.1900
Same Store Cash NOI	3.5%	5.5%
Asset Management and Professional Fees	US\$30.0	US\$33.0

WEBCAST & CONFERENCE CALL INFORMATION

FIBRA Prologis will host a live webcast/conference call to discuss quarterly results, current market conditions and future outlook. Here are the event details:

- Thursday, April 21, 2022, at 9 a.m. CT/10 a.m. ET.
- Access the live webcast at www.fibraprologis.com, in the Investor Relations section, by clicking Events.
- Dial in: +1 888 330 2384 or +1 240 789 2701 and enter Passcode 3140861.

A telephonic replay will be available April 21 - May 11 at +1 800 770 2030 from the U.S. and Canada or at +1 647 362 9199 from all other countries using conference code 3140861. The replay will be posted in the Investor Relations section of the FIBRA Prologis website.

ABOUT FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2022, FIBRA Prologis was comprised of 227 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 43.4 million square feet (4.0 million square meters) of gross leasable area.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as "expects," "anticipates," "intends," "plans," "believes," "seeks," "estimates," variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust ("FIBRA") status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, (ix) risks related to the coronavirus pandemic, and (x) those additional factors discussed in reports filed with the "Comisión Nacional Bancaria y de Valores" and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading "Risk Factors." FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

MEDIA CONTACTS

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com



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

**Interim Condensed Financial Statements as of
March 31, 2022 and 2021 and for the three
month periods then ended**



Table of content

Page

1	First Quarter 2022 Earnings Report
2	First Quarter 2022 Management Overview
7	Independent auditors' limited review report on interim condensed financial statements
9	Interim condensed statements of financial position as of March 31, 2022 and December 31, 2021
10	Interim condensed statements of comprehensive income for the three month periods ended March 31, 2022 and 2021
11	Interim condensed statements of changes in equity for the three month periods ended March 31, 2022 and 2021
12	Interim condensed statements of cash flows for the three month periods ended March 31, 2022 and 2021
13	Notes to interim condensed financial statements as of March 31, 2022 and 2021 and for the three month periods then ended and December 31, 2021

First Quarter 2022 Earnings Report

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as "expects," "anticipates," "intends," "plans," "believes," "seeks," "estimates," variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust ("FIBRA") status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (ix) those additional factors discussed in reports filed with the "Comisión Nacional Bancaria y de Valores" and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading "Risk Factors." FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

First Quarter 2022 Management Overview

Letter from Luis Gutiérrez, President, Latin America, Prologis

We started 2022 on a strong note that resulted in operational and financial results coming in above expectations. Despite recent geopolitical events, positive momentum from last year has carried forward to keep logistics real estate in a state of rapid expansion.

Leasing volume was 1.7 million square feet, with an average term of 48 months and renewals comprising 68 percent of first quarter activity. Occupancy reached 97.6 percent. Net effective rents on rollover were 11.3 percent for the quarter. Same store cash NOI was positive 3.7 percent due to annual rent increases and rent change.


On the capital deployment front, acquisitions totaled US\$68 million. We acquired two buildings in Ciudad Juarez and Tijuana from our sponsor, Prologis, and a Last Touch® facility in Mexico City from a third party. These acquisitions highlight how FIBRA Prologis continues to execute on its strategy of building a stronger presence in the best logistics markets to meet growing demand.

Manufacturing and logistics continue to drive demand for space. Fundamental shifts such as nearshoring in border markets strengthened in the first months of 2022, and ongoing supply chain bottlenecks are posed to trigger more demand. Net absorption in our six main markets totaled 8.4 million square feet, while vacancy for modern-grade product decreased 60 basis points to 1.1 percent. In the border markets, occupancy was above 98 percent.

We expect more rent growth in our markets this year, backed by supply barriers and strong demand. Higher rents will reflect increases in replacement costs and tenants must act quickly to secure space before it gets to market. Because of that, we see a significant increase in build-to-suit and pre-leased projects. Local adoption of e-commerce and export manufacturing will remain key drivers of our sector.

We are keenly focused on delivering sustainable growth in an accretive manner and are well-positioned to take advantage of opportunities as they arise.

We are committed to leading in sustainability. To illustrate, we achieved green certifications across 50 percent of the portfolio a full year ahead of schedule and we have set a new goal of 100 percent by 2025. In addition, we will begin our pilot solar program this year; train more than 700 participants through Prologis' Community Workforce Initiative; and continue to add more LED lighting to our buildings, which currently is at 62 percent.



We are off to a great start and look forward to an extraordinary year. We will continue to be disciplined with our capital and straightforward in assessing the market environment, particularly in the context of geopolitical and local events. I am confident in the strength of our strategy and the ability of our dedicated and talented team to continue to deliver results. Our investment strategy is a priority, as is executing on internal and external growth opportunities to create long-term value for our certificate holders.

Thank you for your continued support.

Sincerely,

Luis Gutiérrez

Chief Executive Officer

The interim condensed financial statements included in this report were prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”).

Please read this in conjunction with the interim condensed financial statements.

Management Overview

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2022, FIBRA Prologis owned 227 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 43.4 million square feet (4.0 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 238 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 66.5 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 33.5 percent are in regional manufacturing markets (Regional Markets). Global Markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and consumption-driven. They benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs, and their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Regional Markets include Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa—industrial centers for the automotive, electronics, medical and aerospace industries, among others. These markets benefit from a ready and qualified workforce as well as proximity to the U.S. border.

The operating results that follow are consistent with how management evaluates the performance of the portfolio.

Our first quarter financial information includes results from January 1, 2022, through March 31, 2022. During the quarter ended March 31, 2022, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- **Operating results:**

Operating Portfolio	1Q 2022	1Q 2021	Notes
Period End Occupancy	97.6%	96.7%	<i>Our six markets are above 96%.</i>
Average Occupancy	97.7%	96.8%	<i>Above 96% since 2Q19.</i>
Leases Commenced	1.7 MSF	0.9 MSF	<i>Activity primarily concentrated in Mexico City, Monterrey, and Ciudad Juarez.</i>
Customer Retention	89.2%	70.2%	
Net Effective Rent Change	11.3%	4.0%	<i>Led by Mexico City and Ciudad Juarez.</i>
Same Store Cash NOI	3.7%	5.2%	<i>Led by annual rent increases and rent change.</i>
Turnover Cost on Leases Commenced (per square feet)	US\$2.30	US\$2.62	<i>Increase reflects select tenant improvements.</i>

- Capital deployment activities:

US\$ in millions	1Q 2022	1Q 2021	Notes
Acquisitions			
Acquisition Price	US\$67.9	US\$17.0	<i>Two buildings in Tijuana and Ciudad Juarez, acquired from our sponsor, and one Last Touch® facility from a third party in Mexico City.</i>
Building GLA	1.4 MSF	0.3 MSF	
Weighted avg. stabilized cap rate	6.5%	7.1%	
Dispositions			
Sale Price		US\$25.5	
Building GLA		0.5 MSF	
Weighted avg. stabilized cap rate		8.2%	

We use a same store analysis to evaluate the performance of our owned operating properties. The population of the properties in this analysis is consistent from period to period, which eliminates the effects of changes in portfolio composition on performance metrics. In our view, the factors that affect rental revenues, rental expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as they are across the total portfolio. Our same store is measured in U.S. dollars and includes the effect of year-over-year movements in the Mexican peso. The decrease in cash SSNOI of 150 basis points year-over-year is mainly due to annual rent increases and rent change.

Operational Outlook

In Mexico's six main logistics markets, net absorption was 8.4 million square feet, driven by manufacturing and logistics.

Market vacancy for modern space is 1.1 percent; we expect low vacancy rates to continue, in turn prompting higher rents.

Fundamental shifts in global supply chains continued to drive nearshoring, and export-oriented manufacturing investments accelerated in border markets. At the same time, altered consumption habits continue to foster demand for e-commerce.

Border markets remain severely constrained, with market vacancy below 1 percent. We see an increase in build-to-suit and pre-leasing opportunities as many international companies establish or expand their operations in Mexico.

Acquisitions

Our exclusivity agreement with our sponsor, Prologis, gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of the end of the first quarter, Prologis and FIBRA Prologis had 2.9 million square feet under development or pre-stabilization, of which 42.7 percent was leased or pre-leased. Our exclusive access to the Prologis pipeline is a competitive advantage for FIBRA Prologis as it gives us the option to acquire high-quality buildings in our existing markets.

While third-party acquisitions are also possible for FIBRA Prologis, they depend on the availability of product that meets our criteria for quality and location. All potential acquisitions, regardless of source, are evaluated by management and factor in real estate and capital market conditions. They are subject to approval by FIBRA Prologis' Technical Committee according to its bylaws.

Currency Exposure

At quarter end, our U.S.-dollar-denominated revenues represented 66.3 percent of annualized net effective rents, resulting in peso exposure of approximately 33.7 percent. In the near term, we expect peso-denominated revenues to be in the range of 35 percent of annualized net effective rents.

Liquidity and Capital Resources

Overview

We believe our ability to generate cash from operating activities and available financing sources (including our line of credit), as well as our disciplined balance sheet management, will allow us to meet anticipated acquisition, operating, debt service and distribution requirements.

Near-Term Principal Cash Sources and Uses

As a FIBRA, we are required to distribute at least 95 percent of our taxable income. In addition to distributions to CBFH holders, we expect our primary cash uses will include:

- asset management fee payment.
- capital expenditures and leasing costs on properties in our operating portfolio.

We expect to fund our cash needs principally from the following sources, all of which are subject to market conditions:

- available unrestricted cash balances of Ps. 376 million (approximately US\$19 million) as of March 31, 2022, the result of cash flow from operating properties.
- borrowing capacity of Ps. 5.7 billion (US\$285 million) under our unsecured credit facility.

Debt

As of March 31, 2022, we had approximately Ps. 22.6 billion (US\$1,137 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 3.7 percent (a weighted average coupon rate of 3.7 percent) and a weighted average maturity of 7.9 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of March 31, 2022, were 30.1 percent and 7.2 times, respectively.



Independent Auditors' Report on Review of Interim Financial Information

To the Technical Committee and Trustors
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Introduction

We have reviewed the accompanying March 31, 2022 condensed interim financial statements of Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, which comprises:

- the condensed statement of financial position as at March 31, 2022;
- the condensed statement of comprehensive income for the three-month period ended March 31, 2022;
- the condensed statement of changes in equity for the three-month period ended March 31, 2022;
- the condensed statement of cash flows for the three-month period ended March 31, 2022; and
- notes to the condensed interim financial statements.

Management is responsible for the preparation and presentation of this condensed interim financial statements in accordance with International Accounting Standard (IAS) 34, '*Interim Financial Reporting*'. Our responsibility is to express a conclusion on these condensed interim financial statements based on our review.

Scope of Review

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements 2410, "*Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*". A review of interim financial statements consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

(Continued)



Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying March 31, 2022 condensed interim financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, '*Interim Financial Reporting*'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto Vázquez Ortíz', enclosed within a circular scribble.

Alberto Vázquez Ortíz

Mexico City, April 18, 2022

Interim condensed statements of financial position

in thousands Mexican pesos	Note	March 31, 2022	December 31, 2021
Assets			
Current assets:			
Cash		\$ 376,342	\$ 342,501
Trade receivables, net		113,452	54,622
Other receivables and value added tax		448,184	406,876
Prepaid expenses	5	108,295	8,008
Exchange rate options	12	4,553	13,416
		1,050,826	825,423
Non-current assets:			
Investment properties	6	73,878,464	71,267,372
Other investment properties		48,990	47,900
Non-current prepaid expenses	5	11,600	11,600
Other assets		34,339	38,488
		73,973,393	71,365,360
Total assets		\$ 75,024,219	\$ 72,190,783
Liabilities and equity			
Current liabilities:			
Trade payables		\$ 65,396	\$ 204,347
Prepaid rent		28,375	69,171
Due to affiliates	11	13,183	12,234
Current portion of long term debt	7	189,356	169,063
		296,310	454,815
Non-current liabilities:			
Long term debt	7	22,505,668	21,599,086
Security deposits		406,059	388,071
		22,911,727	21,987,157
Total liabilities		23,208,037	22,441,972
Equity:			
CBFI holders' capital	8	22,688,711	22,688,711
Other equity accounts and retained earnings		29,127,471	27,060,100
Total equity		51,816,182	49,748,811
Total liabilities and equity		\$ 75,024,219	\$ 72,190,783

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

Interim condensed statements of comprehensive income

in thousands Mexican pesos, except per CBFi amounts	Note	For the three months ended March 31,	
		2022	2021
Revenues:			
Lease rental income		\$ 1,223,369	\$ 1,071,798
Rental recoveries		148,244	126,295
Other property income		14,607	10,457
		1,386,220	1,208,550
Operating expenses and other income and expenses:			
Operating and maintenance		(85,707)	(71,224)
Utilities		(8,019)	(9,201)
Property management fees	11	(36,625)	(35,149)
Real estate taxes		(25,732)	(20,847)
Non-recoverable operating expenses		(10,691)	(8,184)
Gain on valuation of investment properties	6	3,495,080	67,707
Asset management fees	11	(134,628)	(108,736)
Professional fees		(20,884)	(11,004)
Finance cost		(221,979)	(190,027)
Unused credit facility fee		(4,721)	(9,937)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments		(6,172)	6,279
Realized loss on exchange rate hedge instruments		(10,058)	(8,386)
Net exchange gain (loss)		26,466	(10,388)
Other general and administrative expenses		(1,440)	(1,609)
		2,954,890	(410,706)
		4,341,110	797,844
Net income			
Other comprehensive (loss) income:			
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency		(1,804,390)	1,356,089
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Unrealized gain on interest rate hedge instruments		241	8,766
		(1,804,149)	1,364,855
Total comprehensive income		\$ 2,536,961	\$ 2,162,699
Earnings per CBFi	9	\$ 5.07	\$ 0.94

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

Interim condensed statements of changes in equity

For the three month periods ended March 31, 2022 and 2021

in thousands Mexican pesos	CBFI holders' capital	Other equity accounts	Repurchase of CBFIs	Retained earnings	Total
Balance as of January 1, 2021	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233
Dividends	-	-	-	(375,519)	(375,519)
Comprehensive income:					
Translation gain from functional currency to reporting currency	-	1,356,089	-	-	1,356,089
Unrealized gain on interest rate hedge instruments	-	8,766	-	-	8,766
Net income	-	-	-	797,844	797,844
Total comprehensive income	-	1,364,855	-	797,844	2,162,699
Balance as of March 31, 2021	\$ 22,369,174	\$ 9,391,888	\$ (5,000)	\$ 10,573,351	\$ 42,329,413
Balance as of January 1, 2022	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividends	-	-	-	(469,590)	(469,590)
Comprehensive income:					
Translation loss from functional currency to reporting currency	-	(1,804,390)	-	-	(1,804,390)
Unrealized gain on interest rate hedge instruments	-	241	-	-	241
Net income	-	-	-	4,341,110	4,341,110
Total comprehensive (loss) income	-	(1,804,149)	-	4,341,110	2,536,961
Balance as of March 31, 2022	\$ 22,688,711	\$ 6,882,196	\$ (5,000)	\$ 22,250,275	\$ 51,816,182

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

Interim condensed statements of cash flows

in thousands Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2022	2021
Operating activities:		
Net income	\$ 4,341,110	\$ 797,844
Adjustments for:		
Gain on valuation of investment properties	(3,495,080)	(67,707)
Allowance for uncollectible trade receivables	850	(1,090)
Finance cost	221,979	190,027
Realized loss on exchange rate hedge instruments	10,058	8,386
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	6,172	(6,279)
Net unrealized exchange (gain) loss	(25,204)	13,331
Straight-line of lease rental revenue	(33,364)	(20,389)
Change in:		
Trade receivables	(59,680)	(19,526)
Other receivables	(54,246)	106,927
Prepaid expenses	(100,945)	(89,786)
Other assets	2,940	3,605
Trade payables	(133,640)	(36,899)
Value added tax payable	-	6,510
Due to affiliates	1,351	227
Security deposits	30,331	(597)
Prepaid rent	(38,594)	(15,349)
Net cash flow provided by operating activities	674,038	869,235
Investing activities:		
Acquisition of investment properties	(1,330,239)	(281,358)
Disposition of assets held for sale	-	515,159
Cost related with acquisition of investment properties	(70,250)	(13,238)
Capital expenditures on investment properties	(117,808)	(146,563)
Net cash flow (used in) provided by investing activities	(1,518,297)	74,000
Financing activities:		
Dividends paid	(469,590)	(375,519)
Long term debt borrowings	2,157,654	202,023
Long term debt payments	(502,759)	(825,057)
Interest paid	(168,683)	(70,183)
Net cash flow provided by (used in) financing activities	1,016,622	(1,068,736)
Net increase (decrease) in cash	172,363	(125,501)
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash	(138,522)	(11,735)
Cash at beginning of the period	342,501	434,406
Cash at the end of the period	\$ 376,342	\$ 297,170

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

Notes to interim condensed financial statements

As of March 31, 2022 and 2021 and for the three month periods then ended and December 31, 2021
In thousands of Mexican pesos, except per CBFi (Trust certificates for its acronym in Spanish).

1. Main activity, structure, and significant events

Main activity – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A. Institucion de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, Division Fiduciario or FIBRA Prologis ("FIBRAPL" or the "Trust") is a trust formed according to the Irrevocable Trust Agreement 1721 dated August 13, 2013 ("Date of Inception").

FIBRAPL is a Mexican real estate investment trust authorized by Mexican law (Fideicomiso de Inversion en Bienes Raices, or FIBRA, as per its name in Spanish) with its address on Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. The primary purpose of FIBRAPL is the acquisition or development of logistics real estate assets in Mexico, generally with the purpose of leasing such real estate to third parties under long-term operating leases.

The term of FIBRAPL is indefinite in accordance with the Trust Agreement. FIBRAPL does not have employees; accordingly, it does not have labor obligations. All administrative services are provided by Prologis Property México S. A. de C. V. ("Manager"), a wholly owned subsidiary of Prologis, Inc. ("Prologis").

Structure – FIBRAPL's parties are:

Trustor:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
First beneficiaries:	CBFI holders
Trustee:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
Common representative:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Manager:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

Significant events

i. Long term debt transactions:

in millions	Date	Currency	Interest rate ^(*)	Mexican pesos	U. S. dollars
Borrowings:					
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	2-Mar-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps	\$ 410.6	\$ 20.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	31-Jan-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps	625.8	30.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	14-Jan-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps	305.4	15.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	6-Jan-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps	815.9	40.0
Total borrowings				\$ 2,157.7	\$ 105.0

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

in millions	Date	Currency	Interest rate ^(*)	Mexican pesos	U. S. dollars
Payments:					
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	31-Mar-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps	\$ 496.6	\$ 25.0
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	1-Mar-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	3.0	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	1-Feb-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	3.2	0.2
Total payments				\$ 502.8	\$ 25.3

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

** Weighted average interest rate considering all contracts under Metlife loan

ii. Distributions:

in millions, except per CBF	Date	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos per CBF	U. S. dollars per CBF
Distributions:					
Dividends	20-Jan-22	\$ 469.6	\$ 23.0	\$ 0.5483	\$ 0.0268
Total distributions		\$ 469.6	\$ 23.0		

iii. Acquisitions of investment properties:

in millions, except lease area	Date	Market	Lease area square feet	Acquisition value including closing costs	
				Mexican pesos	U. S. dollars
Acquisitions:					
Vallejo DC #1	10-Mar-22	Mexico	94,418	\$ 217.0	\$ 10.2
Juarez #18	25-Jan-22	Juarez	191,032	361.2	17.5
El Florido #1	07-Jan-22	Tijuana	386,880	822.3	40.2
Total acquisitions			672,330	\$ 1,400.5	\$ 67.9

2. Basis of presentation

Interim financial reporting - The accompanying interim condensed financial statements as of March 31, 2022 and 2021 and for the three month periods then ended and December 31, 2021 have been prepared in accordance with the International Accounting Standard No. 34 (“IAS no.34”), interim financial reporting. Therefore, these financial statements do not include all the information required in a complete annual report prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”). The interim condensed financial statements should be read in conjunction with the annual financial statements as of December 31, 2021, and for the year then ended, prepared in accordance with IFRS.

FIBRAPL management believes that all adjustments and reclassifications that are required for a proper presentation of the financial information are included in these interim condensed financial statements.

3. Summary of significant accounting policies

The significant accounting policies applied in the preparation of the interim condensed financial statements are consistent with those followed in the preparation of, and disclosed in, FIBRAPL’s audited financial statements as of December 31, 2021.

4. Segment reporting

Operating segment information is presented based on how management analyzes the business, which includes information aggregated by market. The assets and liabilities, and results for these operating segments are presented as of March 31, 2022 and December 31, 2021 and for the three month periods ended March 31, 2022 and 2021. FIBRAPL operates in six geographic markets that represent its reportable operating segments under IFRS 8 as follows: Mexico City, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa and Juarez.

in thousands Mexican pesos	For the three months ended March 31, 2022						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 510,475	\$ 149,449	\$ 151,147	\$ 174,468	\$ 138,119	\$ 99,711	\$ 1,223,369
Rental recoveries	61,033	17,736	18,713	18,799	17,032	14,931	148,244
Other property income	5,390	873	770	1,237	373	5,964	14,607
	576,898	168,058	170,630	194,504	155,524	120,606	1,386,220
Expenses:							
Property expenses	(76,907)	(17,062)	(17,589)	(19,235)	(18,684)	(17,297)	(166,774)
	\$ 499,991	\$ 150,996	\$ 153,041	\$ 175,269	\$ 136,840	\$ 103,309	\$ 1,219,446

in thousands Mexican pesos	For the three months ended March 31, 2021						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 477,166	\$ 141,294	\$ 127,781	\$ 115,143	\$ 126,205	\$ 84,209	\$ 1,071,798
Rental recoveries	58,306	11,082	16,105	11,445	15,744	13,613	126,295
Other property income	4,050	2,855	2,926	34	392	200	10,457
	539,522	155,231	146,812	126,622	142,341	98,022	1,208,550
Expenses:							
Property expenses	(64,911)	(16,867)	(15,359)	(16,418)	(13,989)	(17,061)	(144,605)
	\$ 474,611	\$ 138,364	\$ 131,453	\$ 110,204	\$ 128,352	\$ 80,961	\$ 1,063,945

in thousands Mexican pesos	As of March 31, 2022							
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt	Total
Investment properties:								
Land	\$ 6,161,768	\$ 1,754,072	\$ 1,903,270	\$ 2,193,415	\$ 1,379,175	\$ 1,223,667	\$ -	\$ 14,615,367
Buildings	24,647,069	7,016,287	7,613,080	8,773,662	5,516,699	4,894,667	-	58,461,464
	30,808,837	8,770,359	9,516,350	10,967,077	6,895,874	6,118,334	-	73,076,831
Straight-line of lease rental revenue	286,678	124,382	118,891	146,383	89,020	36,279	-	801,633
	\$ 31,095,515	\$ 8,894,741	\$ 9,635,241	\$ 11,113,460	\$ 6,984,894	\$ 6,154,613	\$ -	\$ 73,878,464
Other investment properties	\$ 48,990	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 48,990
Long term debt	\$ 476,792	\$ 1,060,946	\$ 1,201,575	\$ 764,240	\$ -	\$ -	\$ 19,191,471	\$ 22,695,024

in thousands Mexican pesos	As of December 31, 2021							
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt	Total
Investment properties:								
Land	\$ 6,065,053	\$ 1,772,584	\$ 1,877,171	\$ 1,937,367	\$ 1,347,535	\$ 1,095,137	\$ -	\$ 14,094,847
Buildings	24,260,203	7,090,337	7,508,684	7,749,469	5,390,141	4,380,549	-	56,379,383
	30,325,256	8,862,921	9,385,855	9,686,836	6,737,676	5,475,686	-	70,474,230
Straight-line of lease rental revenue	280,379	127,116	117,838	143,031	87,896	36,882	-	793,142
	\$ 30,605,635	\$ 8,990,037	\$ 9,503,693	\$ 9,829,867	\$ 6,825,572	\$ 5,512,568	\$ -	\$ 71,267,372
Other investment properties	\$ 47,900	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 47,900
Long term debt	\$ 492,392	\$ 1,095,739	\$ 1,240,885	\$ 789,345	\$ -	\$ -	\$ 18,149,788	\$ 21,768,149

5. Prepaid expenses

As of March 31, 2022 and December 31, 2021, current prepaid expenses of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican pesos	March 31, 2022	December 31, 2021
Real estate tax	\$ 77,198	\$ -
Other prepaid expenses	30,708	7,205
Insurance	389	803
Current prepaid expenses	\$ 108,295	\$ 8,008

As of March 31, 2022, the balance of non-current prepaid expenses included an advanced payment of \$553.4 thousand U.S. dollars (\$11.6 million Mexican pesos) for the future acquisition of properties primarily in the Mexico City market. The transaction is expected to close by the end of the second quarter of 2022.

6. Investment properties

FIBRAPL obtained valuations from an independent appraiser in order to determine the fair value of its investment properties which resulted in a gain of \$3,495,080 and \$67,707 Mexican pesos for the three month periods ended March 31, 2022 and 2021, respectively.

Disclosed below is the valuation technique used to measure the fair value of investment properties, along with the significant unobservable inputs used.

i) Valuation technique

The valuation model considers the present value of net cash flows to be generated by the property, taking into account the expected rental growth rate, vacancy periods, occupancy rate, lease incentive costs such as rent-free periods and other costs not paid by tenants. The expected net cash flows are discounted using risk adjusted discount rates. Among other factors, the discount rate estimation considers the quality of a building and its location, tenant credit quality and lease terms.

ii) Significant unobservable inputs

	March 31, 2022
Risk adjusted discount rates	From 7.25% to 11.75% Weight Avg. 8.19%
Risk adjusted capitalization rates	From 6.00% to 10.25% Weight Avg. 6.84%

iii) Interrelationship between key unobservable inputs and fair value measurement

The estimated fair value would increase (decrease) if:

- a. - Expected market rental income per market were higher (lower);
- b. - Vacancy periods were shorter (longer);
- c. - The occupancy rates were higher (lower);
- d. - Rent-free periods were shorter (longer); or
- e. - The risk adjusted discount rates were lower (higher)

The reconciliations of investment properties for the three month periods ended March 31, 2022 and for the year ended December 31, 2021, are as follows:

in thousands Mexican pesos	For the three months ended March 31, 2022	For the year ended December 31, 2021
Beginning balance	\$ 71,267,372	\$ 56,831,355
Translation effect from functional currency	(2,410,775)	1,588,356
Acquisition of investment properties	1,330,239	4,742,871
Acquisition costs	70,250	105,329
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements	117,808	549,712
Straight-line of lease rental revenue	8,490	108,553
Gain on valuation of investment properties	3,495,080	7,341,196
Investment properties	\$ 73,878,464	\$ 71,267,372

7. Long term debt

As of March 31, 2022 and December 31, 2021, FIBRAPL had long term debt comprised of loans from financial institutions, publicly issued bonds and private placement in U.S. dollars, as follows:

in thousands	Paragraph	Denomination	Maturity date ^(*)	Rate	March 31, 2022		December 31, 2021	
					U. S. dollars	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured)	a.	USD	1-Feb-26	4.67%	\$ 53,500	\$ 1,062,681	\$ 53,500	\$ 1,097,590
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured)	a.	USD	1-Feb-26	4.67%	53,500	1,062,681	53,500	1,097,590
Citibank NA Credit facility (Unsecured)	b.	USD	14-Apr-26	LIBOR + 199bps	215,000	4,270,588	135,000	2,769,620
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	f.	USD	7-Dec-26	5.18% ^(***)	69,987	1,390,166	70,288	1,442,008
Green bond (Unsecured) #2	d.	USD	22-Apr-31	3.73%	70,000	1,390,424	70,000	1,436,099
Green bond (Unsecured) #1	c.	USD	28-Nov-32	4.12%	375,000	7,448,700	375,000	7,693,388
Private Placement (Unsecured)	e.	USD	1-Jul-39	3.48% ^(**)	300,000	5,958,960	300,000	6,154,710
				Total	1,136,987	22,584,200	1,057,288	21,691,005
Long term debt interest accrued					8,808	174,982	7,144	146,569
Debt premium, net					4,218	83,783	4,440	91,090
Deferred financing cost					(7,448)	(147,941)	(7,824)	(160,515)
				Total debt	1,142,565	22,695,024	1,061,048	21,768,149
Less: Current portion of long term debt					9,533	189,356	8,241	169,063
Total long term debt					\$ 1,133,032	\$ 22,505,668	\$ 1,052,807	\$ 21,599,086

* The Maturity date of Green Bond #1 and Private Placement is considering the last due date of the Notes and USPP notes, respectively.

** Weighted average interest rate considering all Private Placement series

*** Weighted average interest rate considering all contracts under MetLife loan

a. This loan is secured by 17 properties with a total fair value as of March 31, 2022 of \$6,068,208; such properties and their cash flows are subject to a Mexican law guarantee security trust for the benefit of the lenders.

b. The Citibank NA Credit Facility is subject to a sustainability KPI (Key Performance Indicators) based portfolio area with LED lighting. As of April 14, 2021 FIBRAPL obtained a discount on Applicable Margin from 200 bps to 199 bps. This line of credit matures on April 14, 2024 and contains two separate one-year extension options which may be extended at the borrower's option and with approval of the lender's Risk Committee. As of March 31, 2022, FIBRAPL had an outstanding balance of \$215.0 million U.S. dollars (\$4,270.6 million Mexican pesos).

c. On December 8, 2020 FIBRAPL priced a green bond (Unsecured #1) offering for 12-year Long Term Trust Certificates "Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo" (the "Notes") for a total issuance amount of \$375.0 million U.S. dollars (\$7,448.7 million of Mexican pesos), to be amortized as follows:

- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,482.9 million Mexican pesos) principal amount due in 2028;
- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,482.9 million Mexican pesos) principal amount due in 2030; and
- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,482.9 million Mexican pesos) principal amount due in 2032.

The Notes bear interest at 4.12% per annum. The Notes are the senior unsecured obligations of FIBRAPL. Net proceeds were used to fund the repayment of outstanding term loans due in 2022 and 2023 that were used to finance or refinance, in whole or in part, the Eligible Green Project Portfolio.

d. On May 4, 2021 FIBRAPL priced a green bond (Unsecured #2) offering for 10-year Long Term Trust Certificates "Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo" (the "CEBURES") for a total issuance amount of \$70.0 million U.S. dollars (\$1,390.4 million of Mexican pesos), which matures in 2031.

The CEBURES bear interest at 3.73% per annum. The CEBURES are the senior unsecured obligations of FIBRAPL. Net proceeds were used to fund the repayment of outstanding term loans due in 2023 and 2024 that were used to finance or refinance, in whole or in part, the Eligible Green Project Portfolio.

e. On July 1, 2021, FIBRAPL issued \$300.0 million of U.S. dollars (\$5,959.0 million Mexican pesos), senior unsecured notes ("USPP notes") following the pricing of the USPP notes previously announced in May 2021. The US Private Placement ("USPP") market is a US private bond market which is available to both US and non-US companies.

The USPP notes were issued in five tranches consisting of:

- (i) \$100.0 million U.S. dollars (\$1,986.3 million Mexican pesos) of aggregate principal amount in 3.19% Series A USPP notes due July 1, 2029;
- (ii) \$80.0 million U.S. dollars (\$1,589.1 million Mexican pesos) of aggregate principal amount in 3.49% Series B USPP Notes due July 1, 2031;
- (iii) \$80.0 million U.S. dollars (\$1,589.1 million Mexican pesos) of aggregate principal amount in 3.64% Series C USPP Notes due July 1, 2033;
- (iv) \$25.0 million U.S. dollars (\$496.6 million Mexican pesos) of aggregate principal amount in 3.79% Series D USPP Notes due July 1, 2036; and
- (v) \$15.0 million U.S. dollars (\$297.9 million Mexican pesos) of aggregate principal amount in 4.00% Series E USPP Notes due July 1, 2039.

f. On December 15, 2021, FIBRAPL assumed a new loan with Metropolitan Life Insurance Company (Secured). As of March 31, 2022, FIBRAPL has \$70.0 million U.S. dollars (\$1,390.2 million Mexican pesos), which matures on December 7, 2026. The loan is secured through a Guarantee Trust by 14 properties with a total fair value as of March 31, 2022 of \$3,093,693, located in the Tijuana and Guadalajara markets and the lease revenues of such properties.

The loan was borrowed in three tranches with a weighted average interest rate of 5.18% points, consisting of:

- (i) \$52.8 million U.S. dollars (\$1,048.8 million Mexican pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 5.30% in tranche 1;
- (ii) \$7.7 million U.S. dollars (\$154.7 million Mexican pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 5.15% in tranche 2;
- (iii) \$9.5 million U.S. dollars (\$186.7 million Mexican pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 4.50% in tranche 3.

During the three month periods ended March 31, 2022 and 2021, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$8.5 million U.S. dollars (\$168.7 million Mexican pesos) and \$3.4 million U.S. dollars (\$70.2 million Mexican pesos) respectively, and principal of \$25.3 million U.S. dollars (\$502.8 million Mexican pesos) and \$40.0 million U.S. dollars (\$825.1 million Mexican pesos), respectively.

As of March 31, 2022, FIBRAPL was in compliance with the long term debt covenants.

8. Equity

As of March 31, 2022, total CBFIs outstanding were 856,419,497.

9. Earnings per CBFI

The calculated basic and diluted earnings per CBFI are the same, presented as follows:

in thousands Mexican Pesos, except per CBFI	For the three months ended March 31,	
	2022	2021
Basic and diluted earnings per CBFI (pesos)	\$ 5.07	\$ 0.94
Net income	4,341,110	797,844
Weighted average number of CBFIs ('000)	856,419	849,186

As of March 31, 2022, FIBRAPL has 856,419,497 CBFIs outstanding.

10. Fair Value of Assets and Liabilities

Some of the accounting policies and disclosures of FIBRAPL require measuring the fair value of assets and financial liabilities.

FIBRAPL has established a control framework in relation to the measurement of fair value. This includes supervision from an internal specialist of all significant fair value measurements, including the fair value of Level 3 inputs (disclosed below).

FIBRAPL management regularly reviews the significant unobservable inputs and valuation adjustments. If third party information is used, such as broker quotes or pricing services to measure fair values, management evaluates the evidence from third parties to support the conclusion that these valuations satisfy the requirements of IFRS, including the level within the fair value hierarchy (discussed below) within which those valuations should be classified.

When the fair value of an asset or liability is measured, FIBRAPL uses observable market data whenever possible. The fair values are classified into different levels within a fair value hierarchy based on the variables used in the valuation techniques as follows:

- Level 1: (Unadjusted) quoted prices in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: Different data quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. prices.) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3: Data for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the variables used to measure the fair value of an asset or liability can be classified into different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorized in its entirety on the same level of the fair value hierarchy as lowest level that is meaningful to the overall measurement.

The following table shows the carrying amounts and fair values of financial assets and financial liabilities, including their levels in the fair value hierarchy. It does not include fair value information for financial assets and financial liabilities not measured at fair value if the carrying amount is a reasonable approximation of fair value:

in thousands Mexican Pesos	As of March 31, 2022							
	Designated at fair value	Cash and receivables	Other financial liabilities	Carrying amount			Fair value	
				Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets measured at fair value								
Investment properties	\$ 73,878,464	\$ -	\$ -	\$ 73,878,464	\$ -	\$ -	\$ 73,878,464	\$ 73,878,464
Other real investment properties	48,990	-	-	48,990	-	-	48,990	48,990
Exchange rate options (*)	4,553	-	-	4,553	-	4,553	-	4,553
	\$ 73,932,007	\$ -	\$ -	\$ 73,932,007	\$ -	\$ 4,553	\$ 73,927,454	\$ 73,932,007
Financial assets not measured at fair value								
Cash	\$ -	\$ 376,342	\$ -	\$ 376,342	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Trade receivables	-	113,452	-	113,452	-	-	-	-
Other receivables	-	6,062	-	6,062	-	-	-	-
	\$ -	\$ 495,856	\$ -	\$ 495,856	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Financial liabilities not measured at fair value								
Trade payables	\$ -	\$ -	\$ 64,204	\$ 64,204	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Due to affiliates	-	-	13,183	13,183	-	-	-	-
Long term debt	-	-	22,695,024	22,695,024	-	21,946,452	-	21,946,452
	\$ -	\$ -	\$ 22,772,411	\$ 22,772,411	\$ -	\$ 21,946,452	\$ -	\$ 21,946,452

in thousands Mexican Pesos	As of December 31, 2021							
	Designated at fair value	Cash and receivables	Other financial liabilities	Carrying amount			Fair value	
				Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets measured at fair value								
Investment properties	\$ 71,267,372	\$ -	\$ -	\$ 71,267,372	\$ -	\$ -	\$ 71,267,372	\$ 71,267,372
Other real investment properties	47,900	-	-	47,900	-	-	47,900	47,900
Exchange rate options (*)	13,416	-	-	13,416	-	13,416	-	13,416
	\$ 71,328,688	\$ -	\$ -	\$ 71,328,688	\$ -	\$ 13,416	\$ 71,315,272	\$ 71,328,688
Financial assets not measured at fair value								
Cash	\$ -	\$ 342,501	\$ -	\$ 342,501	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Trade receivables	-	54,622	-	54,622	-	-	-	-
Other receivables	-	5,602	-	5,602	-	-	-	-
	\$ -	\$ 402,725	\$ -	\$ 402,725	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Financial liabilities not measured at fair value								
Trade payables	\$ -	\$ -	\$ 61,377	\$ 61,377	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Due to affiliates	-	-	12,234	12,234	-	-	-	-
Long term debt	-	-	21,768,149	21,768,149	-	22,409,853	-	22,409,853
	\$ -	\$ -	\$ 21,841,760	\$ 21,841,760	\$ -	\$ 22,409,853	\$ -	\$ 22,409,853

FIBRAPL recognizes transfers between levels of the fair value hierarchy at the end of the reporting period during which the change occurred. There have been no transfers between fair value levels during the period.

11. Affiliates information

The detail of transactions of FIBRAPL with its related parties is as follows:

a. Due to affiliates

As of March 31, 2022, and December 2021, the outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands Mexican pesos	March 31, 2022	December 31, 2021
Property management fees	\$ 12,341	\$ 12,234
Development fee	842	-
Total due to affiliates	\$ 13,183	\$ 12,234

b. Transactions with affiliates

Transactions with affiliated companies for the three month periods ended March 31, 2022, and 2021, were as follows:

in thousands Mexican pesos	For the three months ended March 31,	
	2022	2021
Asset management fee	\$ (134,628)	\$ (108,736)
Property management fee	\$ (36,625)	\$ (35,149)
Leasing commissions	\$ (6,541)	\$ (15,300)
Development fee	\$ (3,577)	\$ (7,401)
Maintenance costs	\$ (5,752)	\$ (3,725)

12. Hedging activities

As of March 31, 2022, FIBRAPL had an asset of \$4.6 million Mexican pesos related to currency option contracts.

Currency Option Contracts

Below is a summary of the terms and fair value of the exchange rate options agreements.

in thousands					Mexican pesos	Mexican pesos		U.S. dollars	
Start date	End date	Settlement date	Forward rate	Fair value	Notional amount	March 31, 2022	December 31, 2021	March 31, 2022	December 31, 2021
15-Oct-21	31-Dec-21	31-Mar-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 659	\$ -	\$ 32
15-Oct-21	31-Dec-21	30-Jun-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	157	2,570	8	125
15-Oct-21	31-Dec-21	30-Sep-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	1,481	4,295	74	209
15-Oct-21	31-Dec-21	31-Dec-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	2,915	5,892	147	287
Total currency options						\$ 4,553	\$ 13,416	\$ 229	\$ 653

FIBRAPL's exchange rate options do not qualify for hedge accounting. Therefore, the change in fair value related to the active contracts is recognized in the results of operations within unrealized gain (loss) on exchange rate hedge instruments.

13. Commitments and contingencies

FIBRAPL had no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of March 31, 2022.

14. Financial statements approval

On April 18, 2022, the issuance of these interim condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

* * * * *



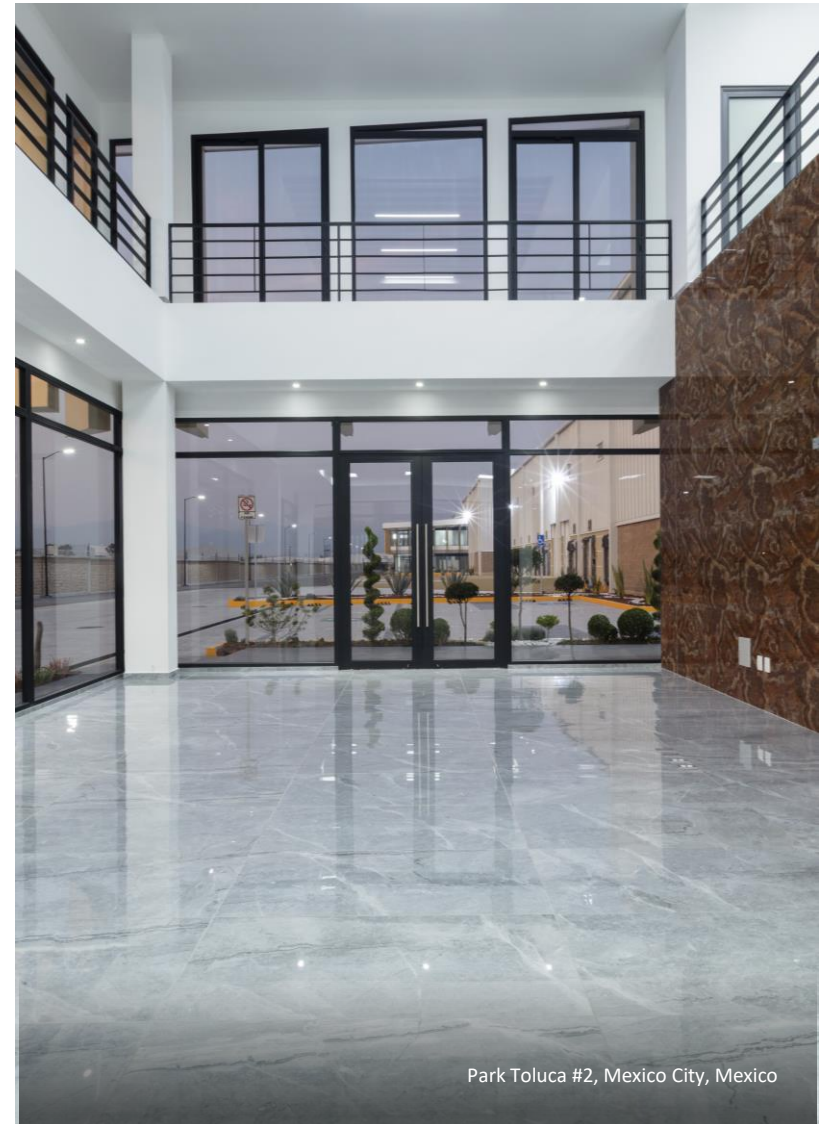
FIRST QUARTER 2022

FIBRA Prologis Supplemental Financial Information

Unaudited

FIBRA Prologis' functional currency is the U.S. Dollar; therefore, FIBRA Prologis' management has elected to present actual comparative U.S. Dollars that represent the actual amounts included in our U.S. Dollar financial statements within this supplemental package, based on the following policies:

- A. Transactions in currencies other than U.S. Dollars (Mexican Pesos) are recognized at the rates of exchange prevailing at the date of the transaction.
- B. Equity items are valued at historical exchange rates.
- C. At the end of each reporting period, monetary items denominated in Mexican Pesos are retranslated into U.S. Dollars at the rates prevailing at that date.
- D. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in Mexican Pesos are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined.
- E. Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they occur.



Park Toluca #2, Mexico City, Mexico

Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Operating Performance
- 7 2022 Guidance

Financial Information

- 8 Interim Condensed Statements of Financial Position
- 9 Interim Condensed Statements of Comprehensive Income
- 10 Reconciliations of Net Income to FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO, and EBITDA

Operation Overview

- 11 Operating Metrics
- 13 Investment Properties
- 14 Customer Information

Capital Deployment

- 15 Acquisitions

Capitalization

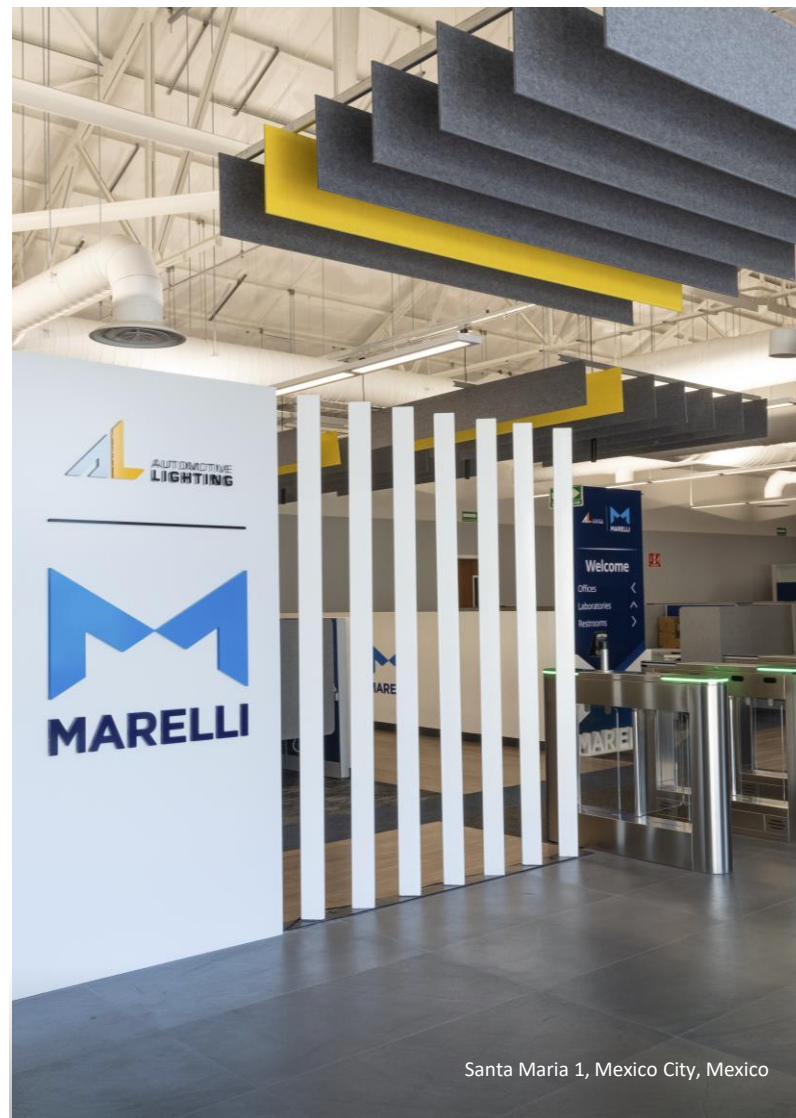
- 16 Debt Summary and Metrics

Sponsor

- 17 Prologis Unmatched Global Platform
- 18 Prologis Global Customer Relationships
- 19 Identified External Growth Pipeline

Notes and Definitions

- 20 Notes and Definitions ^(A)



Santa Maria 1, Mexico City, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2022, FIBRA Prologis was comprised of 227^(A) logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 43.4 million square feet (4.0 million square meters) of Gross Leasing Area (“GLA”).

MARKET PRESENCE

97.6%^(B) Occupancy

TOTAL MARKETS

GLA	% Net Effective Rent
43.1 MSF	100%

MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
14.6 MSF	33.5%	98.7%

CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

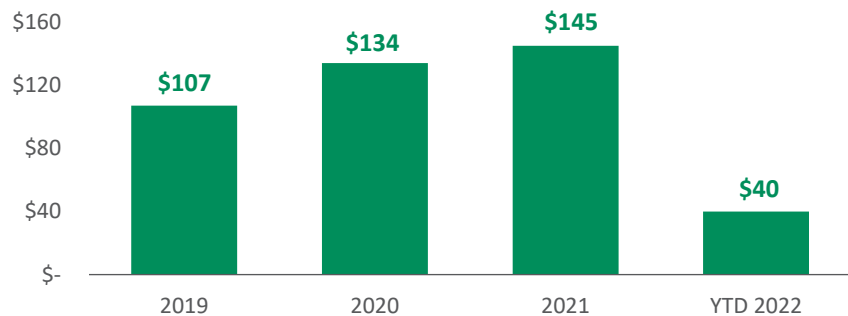
Guadalajara, Mexico City, Monterrey

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
28.5 MSF	66.5%	97.0%



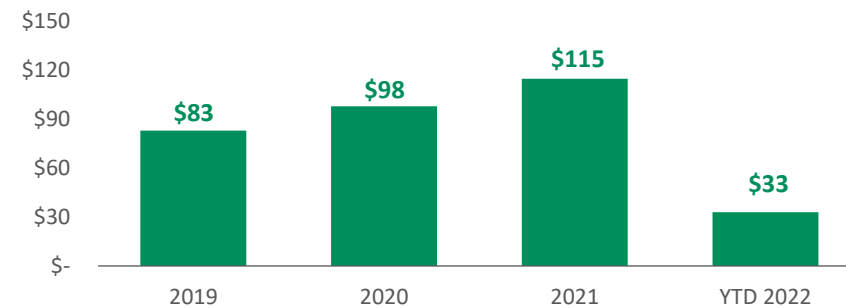
FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



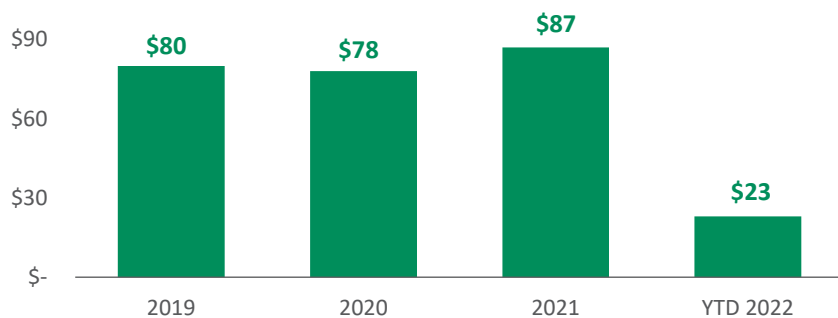
AFFO

(in millions of US\$)



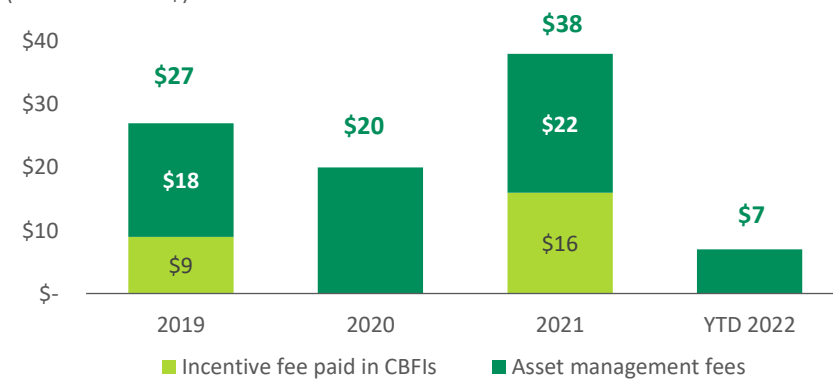
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



Highlights

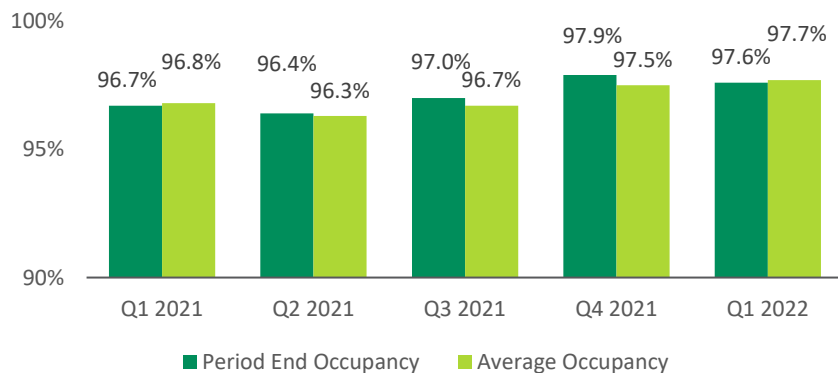
Company Performance

1Q 2022 Supplemental

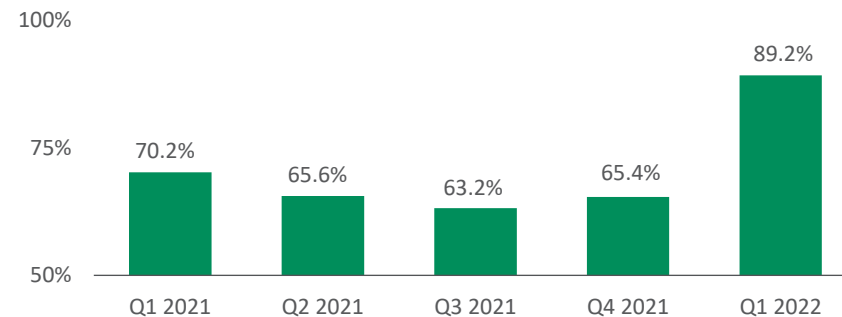
in thousands, except per CBFi amounts

	For the three months ended									
	March 31, 2022		December 31, 2021		September 30, 2021		June 30, 2021		March 31, 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Revenues	1,386,220	67,291	1,273,805	61,582	1,221,182	60,966	1,202,880	59,643	1,208,550	59,671
Gross Profit	1,219,446	59,148	1,103,701	53,301	1,057,149	52,777	1,038,743	51,427	1,063,945	52,592
Net Income	4,341,110	211,310	4,860,134	234,532	1,786,133	89,126	2,535,250	126,000	797,844	39,741
AMEFIBRA FFO ^(B)	829,871	40,186	747,681	36,377	731,781	36,545	738,716	36,355	747,691	37,272
FFO, as modified by FIBRA Prologis	826,998	40,042	743,988	36,114	726,273	36,186	732,438	36,040	737,189	36,761
AFFO	678,699	32,783	562,763	27,516	579,803	28,975	598,516	29,371	580,739	28,822
Adjusted EBITDA	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575	923,808	46,120	899,186	44,404	932,653	46,170
Net earnings per CBFi	5.0689	0.2467	5.7144	0.2758	2.1033	0.1050	2.9855	0.1484	0.9395	0.0468
AMEFIBRA FFO ^(B) per CBFi	0.9690	0.0469	0.8791	0.0428	0.8617	0.0430	0.8699	0.0428	0.8805	0.0439
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi	0.9656	0.0468	0.8748	0.0425	0.8553	0.0426	0.8625	0.0424	0.8681	0.0433

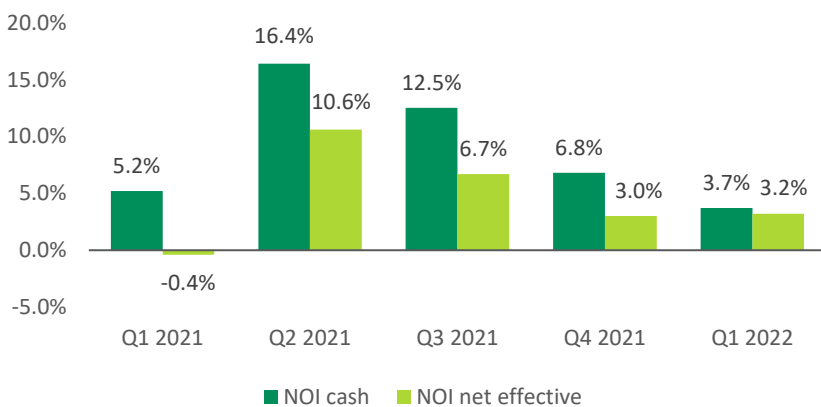
OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



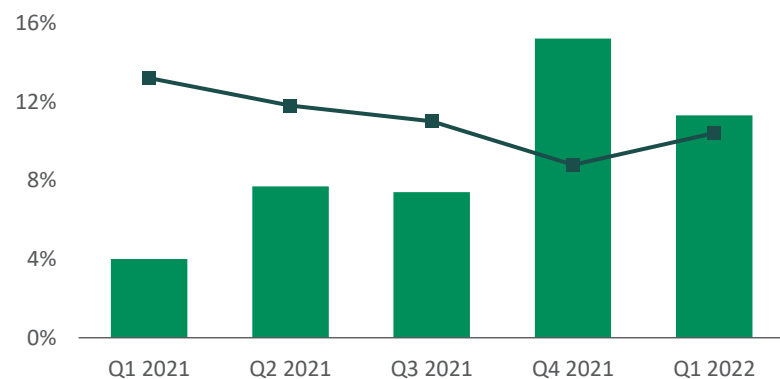
WEIGHTED AVERAGE CUSTOMER RETENTION



SAME STORE NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR (A)



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022
Quarterly Actual	4.0%	7.7%	7.4%	15.2%	11.3%
Trailing 4Q Average	13.2%	11.8%	11.0%	8.8%	10.4%

A. Same store cash NOI change has been calculated based on actual U.S. Dollars.

US Dollars in thousands except per CBFI amounts

Financial Performance		Low	High
Full year FFO, as modified by FIBRA Prologis, per CBFI (excludes incentive fees) ^(A)	\$	0.1800	\$ 0.1900
Operations			
Year-end occupancy		96.0%	97.0%
Same store cash NOI change		3.5%	5.5%
Annual capex as a percentage of NOI		13.0%	14.0%
Capital Deployment			
Building Acquisitions	\$	150,000	\$ 250,000
Other Assumptions			
G&A (Asset management and professional fees) ^(B)	\$	30,000	\$ 33,000
Full year 2022 distribution per CBFI (US Dollars)	\$	0.1200	\$ 0.1200

Financial Information

Interim Condensed Statements of Financial Position

1Q 2022 Supplemental

in thousands	March 31, 2022		December 31, 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Assets:				
Current assets:				
Cash	376,342	18,947	342,501	16,695
Trade receivables, net ^(A)	113,452	5,712	54,622	2,661
Other receivables and value added tax	448,184	22,563	406,876	19,832
Prepaid expenses	108,295	5,484	8,008	402
Current portion of exchange rate options	4,553	229	13,416	654
	1,050,826	52,935	825,423	40,244
Non-current assets:				
Investment properties ^(B)	73,878,464	3,719,363	71,267,372	3,473,796
Other investment properties	48,990	2,467	47,900	2,335
Non-current prepaid expenses	11,600	553	11,600	553
Other assets	34,339	1,728	38,488	1,876
	73,973,393	3,724,111	71,365,360	3,478,560
Total assets	75,024,219	3,777,046	72,190,783	3,518,804
Liabilities and Equity:				
Current liabilities:				
Trade payables	65,396	3,292	204,347	9,960
Prepaid rent	28,375	1,429	69,171	3,372
Due to affiliates	13,183	664	12,234	596
Current portion of long term debt	189,356	9,533	169,063	8,241
	296,310	14,918	454,815	22,169
Non-current liabilities:				
Long term debt	22,505,668	1,133,032	21,599,086	1,052,807
Security deposits	406,059	20,443	388,071	18,916
	22,911,727	1,153,475	21,987,157	1,071,723
Total liabilities	23,208,037	1,168,393	22,441,972	1,093,892
Equity:				
CBFI holders capital	22,688,711	1,417,536	22,688,711	1,417,536
Other equity accounts and retained earnings	29,127,471	1,191,117	27,060,100	1,007,376
Total equity	51,816,182	2,608,653	49,748,811	2,424,912
Total liabilities and equity	75,024,219	3,777,046	72,190,783	3,518,804

Financial Information

Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

1Q 2022 Supplemental

in thousands, except per CBF1 amounts	For the three months ended March 31,			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Revenues:				
Lease rental income	1,223,369	59,353	1,071,798	52,881
Rental recoveries	148,244	7,197	126,295	6,226
Other property income	14,607	741	10,457	564
	1,386,220	67,291	1,208,550	59,671
Operating expenses:				
Operating and maintenance	(85,707)	(4,174)	(71,224)	(3,492)
Utilities	(8,019)	(390)	(9,201)	(454)
Property management fees	(36,625)	(1,795)	(35,149)	(1,700)
Real estate taxes	(25,732)	(1,260)	(20,847)	(1,043)
Non-recoverable operating expenses	(10,691)	(524)	(8,184)	(390)
	(166,774)	(8,143)	(144,605)	(7,079)
Gross profit	1,219,446	59,148	1,063,945	52,592
Other income (expenses):				
Gains on valuation of investment properties	3,495,080	170,351	67,707	3,331
Asset management fees	(134,628)	(6,521)	(108,736)	(5,314)
Professional fees	(20,884)	(1,028)	(11,004)	(542)
Interest expense	(219,106)	(10,679)	(179,525)	(8,642)
Amortization of debt premium	5,331	259	-	-
Amortization of deferred financing cost	(8,204)	(403)	(10,502)	(511)
Unused credit facility fee	(4,721)	(236)	(9,937)	(481)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments	(6,172)	(311)	6,279	305
Realized losses on exchange rate hedge instruments	(10,058)	(488)	(8,386)	(407)
Unrealized exchange gain (loss), net	25,204	1,228	(13,331)	(656)
Realized exchange gains, net	1,262	61	2,943	145
Other general and administrative expenses	(1,440)	(71)	(1,609)	(79)
	3,121,664	152,162	(266,101)	(12,851)
Net income	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Other comprehensive income:				
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency	(1,804,390)	4,630	1,356,089	527
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Unrealized gains on interest rate of hedge instruments	241	12	8,766	426
	(1,804,149)	4,642	1,364,855	953
Total comprehensive income for the period	2,536,961	215,952	2,162,699	40,694
Earnings per CBF1 (A)	5.0689	0.2467	0.9395	0.0468

Financial Information

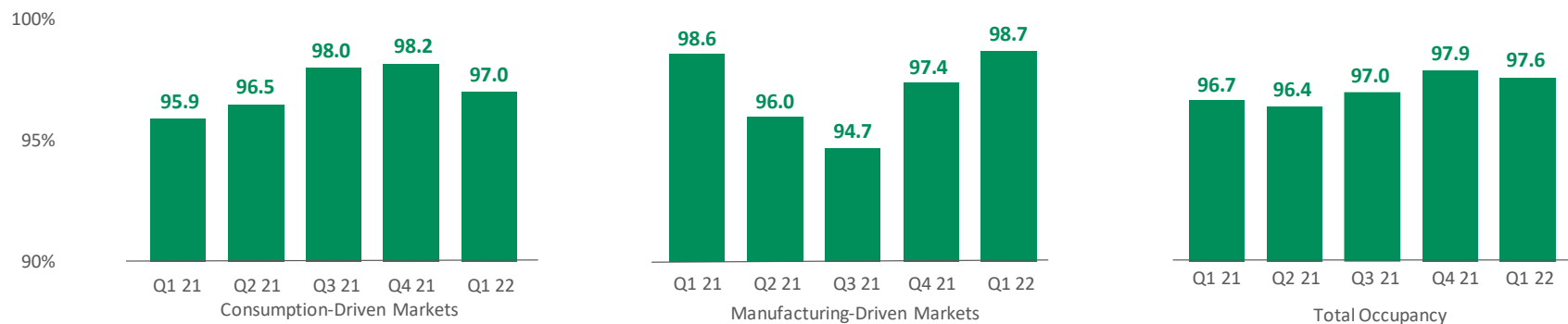
1Q 2022 Supplemental

Reconciliations of Net Income to FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO and EBITDA

in thousands	For the three months ended March 31,			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to FFO				
Net Income	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Gains on valuation of investment properties	(3,495,080)	(170,351)	(67,707)	(3,331)
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	6,172	311	(6,279)	(305)
Unrealized exchange (gain) loss, net	(25,204)	(1,228)	13,331	656
Amortization of deferred financing costs	8,204	403	10,502	511
Amortization of debt premium	(5,331)	(259)	-	-
AMEFIBRA FFO ^(A)	829,871	40,186	747,691	37,272
Amortization of deferred financing costs	(8,204)	(403)	(10,502)	(511)
Amortization of debt premium	5,331	259	-	-
FFO , as modified by FIBRA Prologis	826,998	40,042	737,189	36,761
Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")				
Straight-lined rents	(33,364)	(1,630)	(20,389)	(1,020)
Property improvements	(46,051)	(2,270)	(44,665)	(2,305)
Tenant improvements	(32,789)	(1,598)	(70,702)	(3,587)
Leasing commissions	(38,968)	(1,905)	(31,196)	(1,538)
Amortization of debt premium	(5,331)	(259)	-	-
Amortization of deferred financing costs	8,204	403	10,502	511
AFFO	678,699	32,783	580,739	28,822

in thousands	For the three months ended March 31,			
	2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA				
Net income	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Gains on valuation of investment properties	(3,495,080)	(170,351)	(67,707)	(3,331)
Interest expense	219,106	10,679	179,525	8,642
Amortization of deferred financing costs	8,204	403	10,502	511
Amortization of debt premium	(5,331)	(259)	-	-
Unused credit facility fee	4,721	236	9,937	481
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	6,172	311	(6,279)	(305)
Unrealized exchange (gain) loss, net	(25,204)	(1,228)	13,331	656
Pro forma adjustments for acquisitions and dispositions	(1,123)	(54)	(4,500)	(225)
Adjusted EBITDA	1,052,575	51,047	932,653	46,170

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



LEASING ACTIVITY

square feet in thousands

	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022
Square feet of leases commenced:					
Renewals	482	1,308	785	825	1,151
New leases	375	684	526	572	536
Total square feet of leases commenced	857	1,992	1,311	1,397	1,687
Average term of leases commenced (months)	49	67	55	45	48
Operating Portfolio:					
Trailing four quarters - leases commenced	10,741	7,679	5,230	5,557	6,387
Trailing four quarters - % of average portfolio	27.6%	19.4%	22.6%	16.5%	17.7%
Rent change - cash	-3.5%	-2.3%	1.0%	6.0%	5.3%
Rent change - net effective	4.0%	7.7%	7.4%	15.2%	11.3%

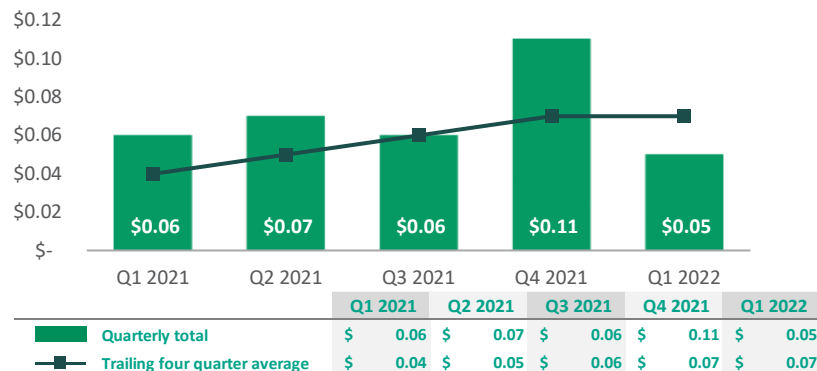
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED ^(A) IN THOUSANDS

	Q1 2021		Q2 2021		Q3 2021		Q4 2021		Q1 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	44,665	2,305	53,359	2,652	44,718	2,237	93,438	4,463	46,051	2,270
Tenant improvements	70,702	3,587	51,251	2,554	44,999	2,250	42,111	2,032	32,789	1,598
Leasing commissions	31,196	1,538	17,851	892	33,637	1,664	21,785	1,036	38,968	1,905
Total turnover costs	101,898	5,125	69,102	3,446	78,636	3,914	63,896	3,068	71,757	3,503
Total capital expenditures	146,563	7,430	122,461	6,098	123,354	6,151	157,334	7,531	117,808	5,773
Trailing four quarters - % of gross NOI		13.6%		12.8%		12.4%		13.0%		11.8%

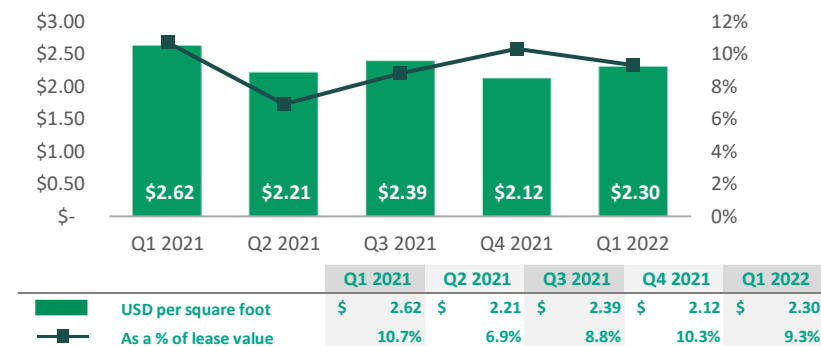
SAME STORE INFORMATION

	Q1 2021	Q2 2021	Q3 2021	Q4 2021	Q1 2022
Square feet of population	34,124	34,024	33,523	33,523	38,712
Average occupancy	96.7%	96.4%	97.0%	97.9%	97.6%
Percentage change:					
NOI - Cash	5.2%	16.4%	12.5%	6.8%	3.7%
NOI - net effective	(0.4%)	10.6%	6.7%	3.0%	3.2%
Average occupancy	(0.1%)	2.1%	0.6%	0.8%	0.9%

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED ^(A)



Operations Overview

Investment Properties

1Q 2022 Supplemental

square feet and currency in thousands	# of Buildings	Square Feet				Leased %	Net Effective Rent						Investment Properties Value		
		Total	% of Total	Occupied %	First Quarter NOI		Annualized		% of Total	Per Sq Ft		Total	% of Total		
					Ps.		US\$	Ps.		US\$	Ps.			US\$	Ps.
Consumption-Driven Markets															
Mexico City ^(A)	65	16,758	38.6	96.9	96.9	494,218	23,972	1,959,525	98,651	40.8	121	6.07	30,144,074	1,517,584	40.9
Guadalajara	26	5,906	13.6	96.0	96.0	150,996	7,324	604,576	30,437	12.6	107	5.37	8,894,741	447,800	12.0
Monterrey	26	5,811	13.4	98.5	98.5	153,041	7,423	628,253	31,629	13.1	110	5.53	9,635,241	485,080	13.0
Total Consumption-Driven Markets	117	28,475	65.6	97.0	97.0	798,255	38,719	3,192,354	160,717	66.5	116	5.82	48,674,056	2,450,464	65.9
Manufacturing-Driven Markets															
Reynosa	31	4,972	11.5	98.7	98.7	136,840	6,637	540,478	27,210	11.2	110	5.54	6,984,894	351,650	9.4
Tijuana	45	5,750	13.3	100.0	100.0	175,269	8,501	669,251	33,693	13.9	116	5.86	11,113,460	559,500	15.0
Ciudad Juarez	31	3,879	8.9	96.7	96.7	103,309	5,011	404,117	20,345	8.4	108	5.42	6,154,613	309,850	8.3
Total Manufacturing-Driven Markets	107	14,601	33.7	98.7	98.7	415,418	20,149	1,613,846	81,248	33.5	112	5.64	24,252,967	1,221,000	32.7
Total operating portfolio	224	43,076	99.3	97.6	97.6	1,213,673	58,868	4,806,200	241,965	100	114	5.76	72,927,023	3,671,464	98.6
VAA Mexico City	3	310	0.7	2.1	2.1								605,828	30,500	0.8
Total operating properties	227	43,386	100.0	96.9	96.9	1,213,673	58,868	4,806,200	241,965	100	114	5.76	73,532,851	3,701,964	99.4
Intermodal facility ^(B)						5,773	280						345,620	17,400	0.5
Other investment properties ^(C)													48,983	2,466	0.1
Total investment properties ^(D)		43,386	100.0			1,219,446	59,148						73,927,454	3,721,830	100.0

A. Two VAA properties were stabilized during the quarter and moved into the operating portfolio.

B. 100% occupied as of March 31, 2022.

C. Office property located in Mexico City market with an area of 23,023 square feet.

D. FIBRA Prologis has 18.4 acres of land in Tijuana and Guadalajara markets with an estimated build out of 400,616 square feet as of March 31, 2022.

Operations Overview

Customer Information

1Q 2022 Supplemental

square feet in thousands

Top 10 Customers as a % of Net Effective Rent

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Amazon	4.0%	1,558
2 Mercado Libre	3.4%	1,121
3 Geodis	3.2%	1,181
4 IBM de México, S. de R.L.	2.5%	1,222
5 DHL	2.0%	827
6 LG	1.6%	717
7 Kuehne + Nagel	1.6%	696
8 Uline	1.3%	501
9 Whirlpool Corporation	1.3%	588
10 CEVA Logistics	1.1%	453
Top 10 Customers	22.0%	8,864

square feet and currency in thousands

Lease Expirations - Operating Portfolio

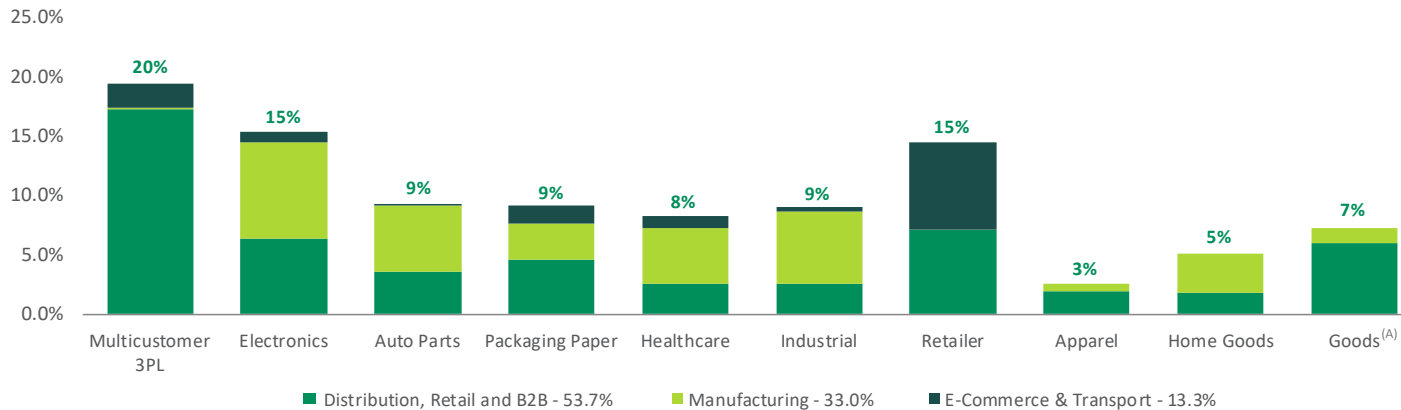
Year	Occupied Sq Ft	Total		% of Total	Per Sq Ft		Net Effective Rent	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	% Ps.	% US\$
2022	3,256	357,617	18,004	7%	109.83	5.53	56%	44%
2023	5,461	583,263	29,364	12%	106.80	5.38	34%	66%
2024	3,989	429,840	21,640	9%	107.76	5.42	16%	84%
2025	8,819	990,439	49,863	21%	112.31	5.65	35%	65%
2026	5,408	624,181	31,424	13%	115.41	5.81	29%	71%
Thereafter	14,294	1,764,786	88,847	37%	123.46	6.22	35%	65%
MTM	811	56,074	2,823	1%	69.18	3.48	4%	96%
	42,038	4,806,200	241,965	100%	114.3	5.76	34%	66%

Leasing Statistics - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	81,463	33.7	14,171	33.7
Leases denominated in US\$	160,502	66.3	27,867	66.3
Total	241,965	100	42,038	100

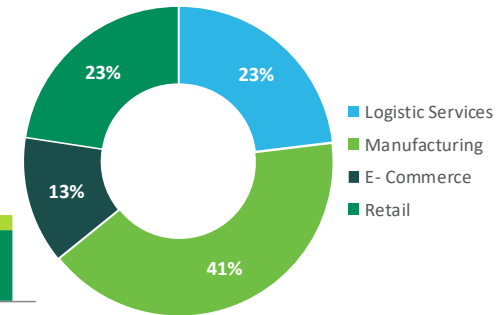
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



Capital Deployment

Acquisitions

1Q 2022 Supplemental

square feet and currency in thousands

	Q1 2022		
	Sq Ft	Acquisition Price ^(A)	
		Ps.	US\$
BUILDING ACQUISITIONS			
Consumption-Driven Markets			
Mexico City ^(B)	94	216,961	10,171
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Consumption-Driven Markets	94	216,961	10,171
Manufacturing-Driven Markets			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	387	822,337	40,202
Ciudad Juarez	191	361,191	17,507
Total Manufacturing-Driven Markets	578	1,183,528	57,709
Total Building Acquisitions	672	1,400,489	67,880
Weighted average stabilized cap rate ^(C)		6.5%	

Capitalization

Debt Summary and Metrics

1Q 2022 Supplemental

Maturity	Credit Facility		Senior		Unsecured Term loan		Secured Mortgage Debt		Total	Wtd Avg. Cash Interest Rate ^(A)	Wtd Avg. Effective Interest Rate ^(B)	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
	2022	-	-	-	-	-	-	27				1
2023	-	-	-	-	-	-	76	4	76	4	4.9%	4.4%
2024	-	-	-	-	-	-	88	4	88	4	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	92	5	92	5	2.3%	2.2%
2026	4,271	215	-	-	-	-	3,233	163	7,504	378	4.9%	4.5%
Thereafter	-	-	14,798	745	-	-	-	-	14,798	745	3.8%	3.9%
Subtotal- debt par value	4,271	215	14,798	745	-	-	3,516	177	22,585	1,137		
Premium	-	-	83	5	-	-	-	-	83	5		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	27	1	-	-	-	-	27	1		
Total debt	4,271	215	14,908	751	-	-	3,516	177	22,695	1,143	3.7%	3.7%

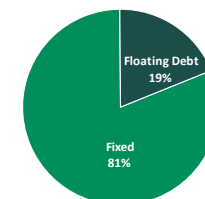
Weighted average cash interest rate ^(A)	2.2%	3.8%	-	4.9%	3.7%
Weighted average effective interest rate ^(B)	2.2%	3.9%	-	4.5%	3.7%
Weighted average remaining maturity in years	3.0	10.2	-	4.2	7.9

Liquidity	currency in millions	
	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments ^(C)	9,932	500
Less:		
Borrowings outstanding	4,271	215
Outstanding letters of credit	-	-
Current availability	5,661	285
Unrestricted cash	376	19
Total liquidity	6,037	304

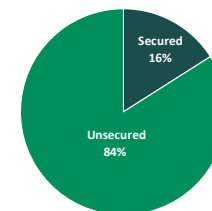
Debt Metrics ^(D)	2022		2021
	First Quarter	Fourth Quarter	Fourth Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on fair market value	29.4%	29.4%	
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on historical cost	38.3%	36.7%	
Fixed charge coverage ratio	4.8x	5.2x	
Debt to Adjusted EBITDA ratio	5.4x	5.3x	

Bond Debt Covenants ^(F)	Bond Metrics	
	1Q22	(I & II)
Leverage ratio	30.5%	<60%
Secured debt leverage ratio	4.8%	<40%
Fixed charge coverage ratio	4.8x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV	30.1%	<50%

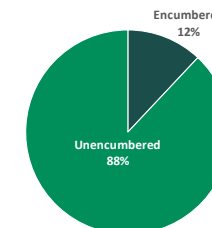
FIXED VS. FLOATING DEBT



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL ^(E)



- A. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- B. Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.
- C. Includes accordion feature for additional \$100.0 million.
- D. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section and are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules.
- E. Based on fair market value as of March 31, 2022.
- F. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section, please refer to page 21.

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of March 31, 2022, the company owned or had investments in, on a wholly owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 1.0 billion square feet (93 million square meters) in 19 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 5,800 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.

4,675

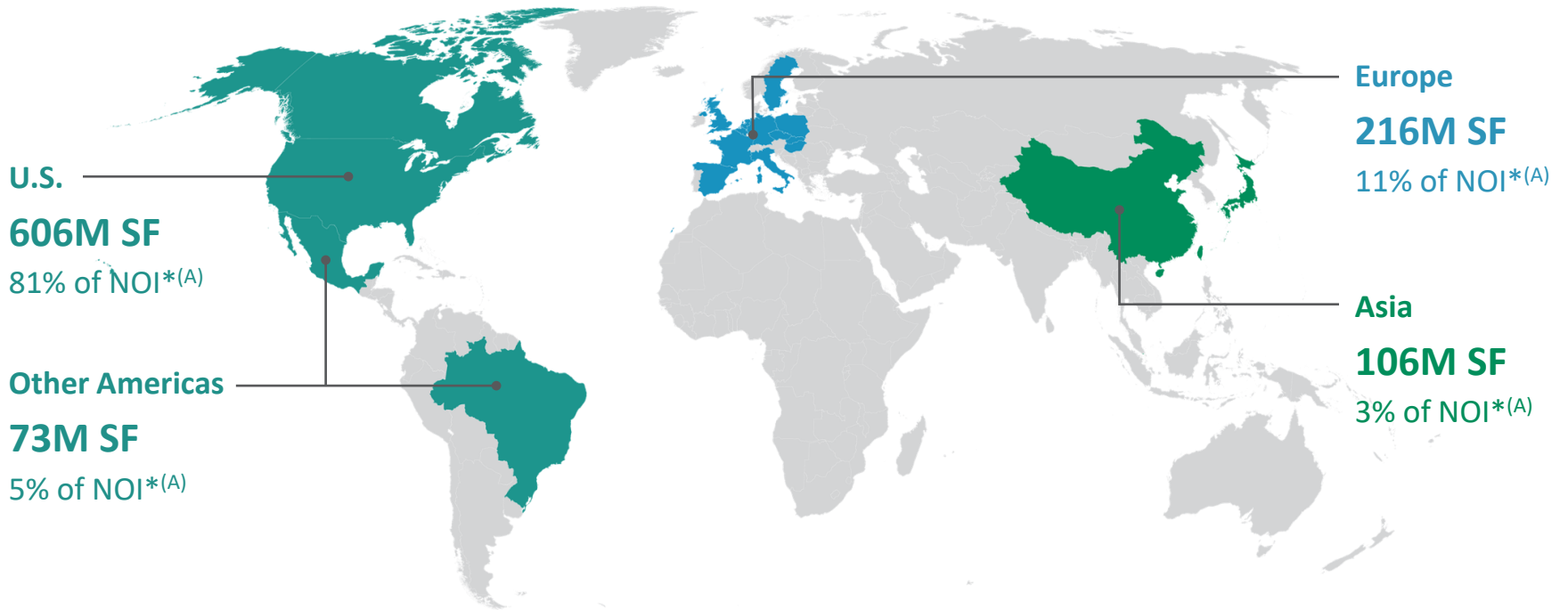
Buildings

1.0B

Square Feet

~\$27.8B

Build Out of Land (TEI)

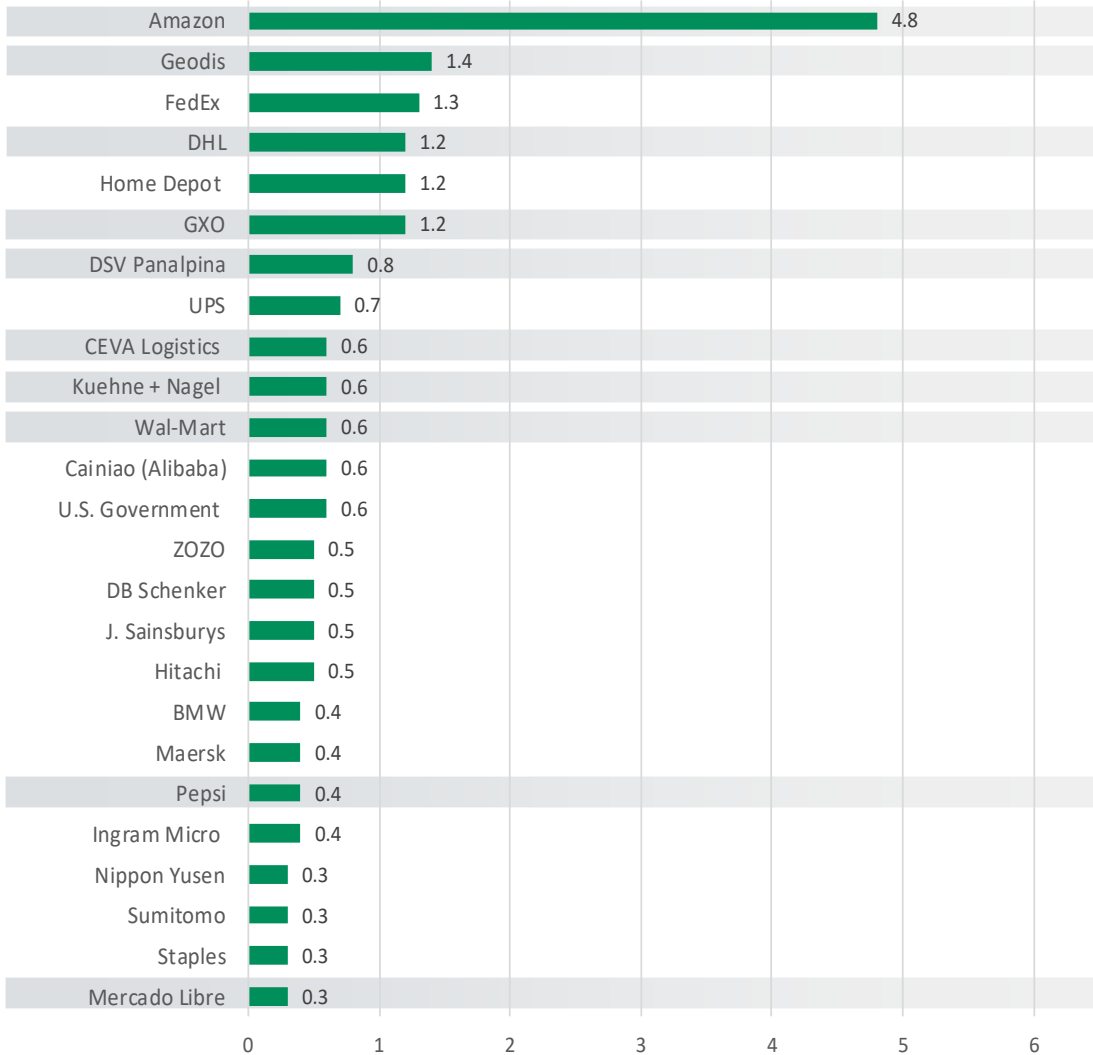


Sponsor

Prologis Global Customer Relationships (A)

1Q 2022 Supplemental

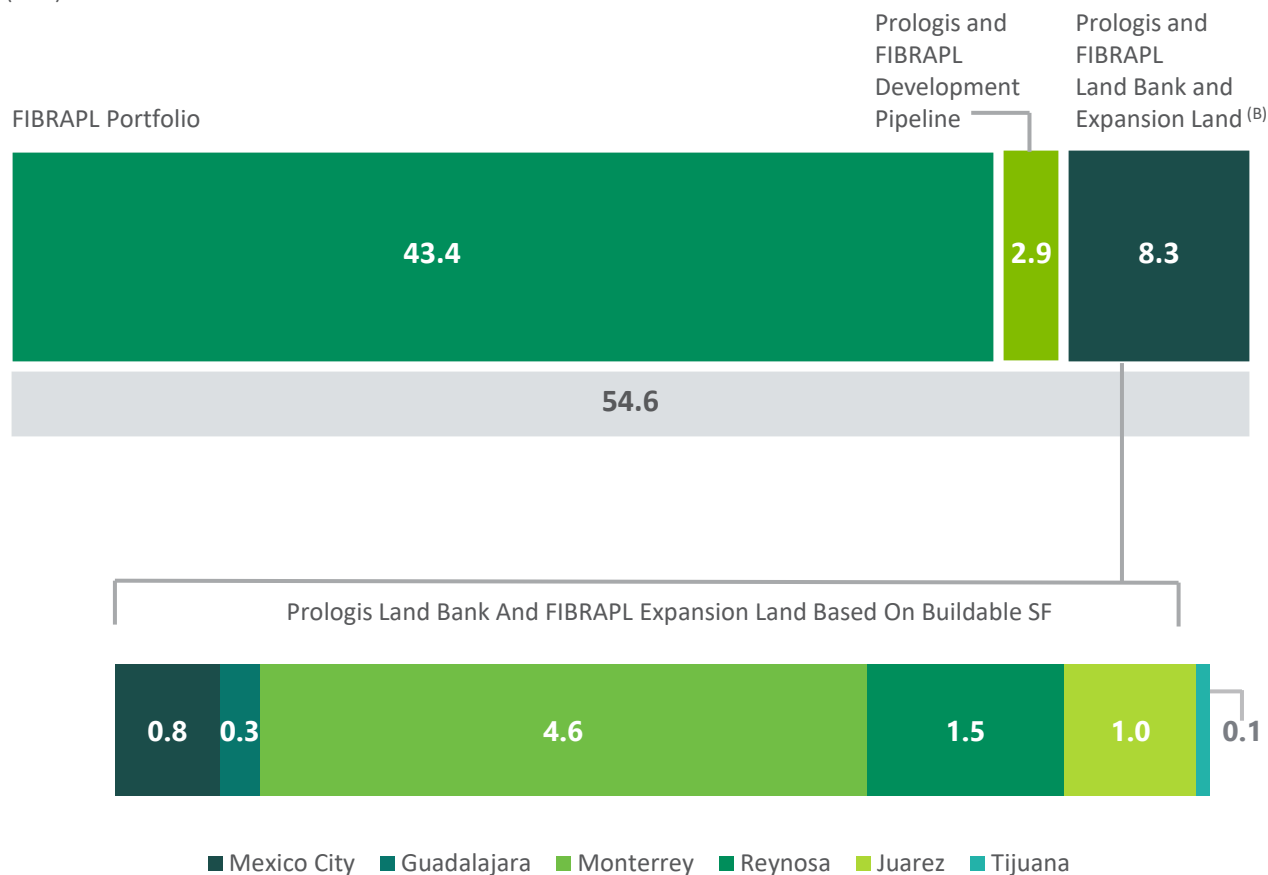
(% Net Effective Rent)



Identified External Growth Pipeline

EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

(MSF) ^(A)



- 26% growth potential in the next 3 to 4 years, subject to market conditions and availability of financing
- Proprietary access to Prologis development pipeline at market values
- Exclusive right to third-party acquisitions sourced by Prologis

Prologis and FIBRAPL Development Pipeline

	GLA (MSF)	% Leased
Mexico City	0.4	0.0%
Monterrey	1.1	94.8%
Ciudad Juarez	0.7	34.1%
Tijuana	0.7	0.0%
Total	2.9	42.7%



Apodaca, Monterrey, Mexico

Notes and Definitions

Please refer to our financial statements as prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) as issued by the International Accounting Standards Board and filed with the Mexican National Banking and Securities Commission (Comision Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”)) and other public reports for further information about us and our business.

Acquisition price, as presented for building acquisitions, represents economic cost. This amount includes the building purchase price plus 1) transaction closing costs, 2) due diligence costs, 3) immediate capital expenditures (including two years of property improvements and all leasing commissions and tenant improvements required to stabilize the property), 4) the effects of marking assumed debt to market and 5) the net present value of free and discounted rent, if applicable.

Adjusted EBITDA. We use Adjusted EBITDA, a non-IFRS financial measure, as a measure of our operating performance. The most directly comparable IFRS measure to Adjusted EBITDA is net income (loss).

We calculate Adjusted EBITDA beginning with net income (loss) and removing the effect of financing cost, income taxes and similar adjustments we make to our FFO measures (see definition below). We also include a pro forma adjustment to reflect a full period of NOI on the operating properties we acquire during the quarter and to remove NOI on properties we dispose of during the quarter, assuming all transactions occurred at the beginning of the quarter.

We believe Adjusted EBITDA provides investors relevant and useful information because it permits investors to view our operating performance, analyze our ability to meet interest payment obligations and make CBFi distributions on an unleveraged basis before the effects of income tax, non-cash amortization expense, gains and losses on the disposition of investments in real estate unrealized gains or losses from mark-to-market adjustments to investment properties and revaluation from Pesos into our functional currency to the U.S. dollar, and other items (outlined above), that affect comparability. While all items are not infrequent or unusual in nature, these items may result from market fluctuations that can have inconsistent effects on our results of operations. The economics underlying these items reflect market and financing conditions in the short-term but can obscure our performance and the value of our long-term investment decisions and strategies.

While we believe Adjusted EBITDA is an important measure, it should not be used alone because it excludes significant components of our net income (loss), such as our historical cash expenditures or future cash requirements for working capital, capital expenditures, distribution requirements, contractual commitments or interest and principal payments on our outstanding debt and is therefore limited as an analytical tool.

Our computation of Adjusted EBITDA may not be comparable to EBITDA reported by other companies in both the real estate industry and other industries. We compensate for the limitations of Adjusted EBITDA by providing investors with financial statements prepared according to IFRS, along with this detailed discussion of Adjusted EBITDA and a reconciliation to Adjusted EBITDA from net-income (loss).

Calculation Per CBFi Amounts is as follows:

	For the three months ended			
	March 31, 2022		March 31, 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
in thousands, except per share amounts				
Earnings				
Net income	4,341,110	211,310	797,844	39,741
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	856,419	856,419	849,186	849,186
Earnings per CBFi - Basic and Diluted	5.0689	0.2467	0.9395	0.0468
FFO				
AMEFIBRA FFO	829,871	40,186	747,691	37,272
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	856,419	856,419	849,186	849,186
AMEFIBRA FFO per CBFi – Basic and Diluted	0.9690	0.0469	0.8805	0.0439
FFO, as modified by FIBRA Prologis	826,998	40,042	737,189	36,761
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	856,419	856,419	849,186	849,186
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi	0.9656	0.0468	0.8681	0.0433

Debt Covenants are calculated in accordance with the respective debt agreements and may be different than other covenants or metrics presented. They are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules with the exception of Leverage ratio according to CNBV. Please refer to the respective agreements for full financial covenant descriptions. Debt covenants as of the period end were as follows:

in thousands	March 31, 2022	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	1,136,987	
Total investment properties plus other investment	3,721,830	
Leverate ratio	30.5%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	176,987	
Total investment properties plus other investment	3,721,830	
Secured debt leverage ratio	4.8%	<40%
Fixed charge coverage ratio		
Adjusted EBITDA annualized	204,188	
Interest Expense annualized	42,716	
Fixed charge coverage ratio	4.8x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV		
Total Debt - at par	1,136,987	
Total Asset ⁽¹⁾	3,777,046	
Leverage rateio according CNBV	30.1%	<50%
⁽¹⁾ Total Assets		
Cash	18,947	
Other assets	36,269	
Real estate value	3,721,830	
Total Assets	3,777,046	

Debt Metrics. We evaluate the following debt metrics to monitor the strength and flexibility of our capital structure and evaluate the performance of our management. Investors can utilize these metrics to make a determination about our ability to service or refinance our debt. See below for the detailed calculations for the respective period:

in thousands	For the three months ended			
	March 31, 2022		December 31, 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	22,584,200	1,136,987	21,691,005	1,057,288
Less: cash	(376,342)	(18,947)	(342,501)	(16,695)
Less: VAT receivable	(442,122)	(22,258)	(401,274)	(19,559)
Total debt, net of adjustments	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
Investment properties plus other investment properties	73,927,454	3,721,830	71,315,272	3,476,131
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on fair market value	29.4%	29.4%	29.4%	29.4%
Total debt, net of adjustments	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
Investment properties based on historical cost	46,550,722	2,863,950	45,495,080	2,780,473
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on historical cost	46.8%	38.3%	46.0%	36.7%
Fixed Charge Coverage ratio				
Adjusted EBITDA	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575
Interest expense	219,106	10,679	194,805	9,268
Fixed charge coverage ratio	4.8x	4.8x	5.1x	5.2x
Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt, net of adjustments	21,765,736	1,095,782	20,947,230	1,021,034
Adjusted EBITDA annualized	4,210,300	204,188	4,012,908	194,300
Debt to Adjusted EBITDA ratio	5.2x	5.4x	5.2x	5.3x

AMEFIBRA FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; AFFO (collectively referred to as “FFO”). FFO is a non-IFRS financial measure that is commonly used in the real estate industry. The most directly comparable IFRS measure to FFO is net income.

AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRA's Inmobiliarias) FFO is conceptualized as a supplementary financial metric, in addition to those the accounting itself provides. It is in the use of the overall set of metrics, and not in substitution of one over the other, that AMEFIBRA considers greater clarity and understanding is achieved in assessing the organic performance of real estate entities managing investment property activities. For the same reason, attempting to compare the operational performance of different real estate entities through any one single metric would be insufficient.

AMEFIBRA considers that achieving such purpose is of merited interest to facilitate and improve the comprehension of results reported in the financial reports of its members within the overall public investing community, and also to facilitate comparing the organic performance of the different entities (see below).

Our FFO Measures

The specific purpose of this metric, as in other markets where the “FFO” designator is used is with respect to the profitability derived from management of investment properties in a broad organic frame of performance. The term “investment properties” is used in the sense International Financial Reporting Standards, “IFRS” uses it, that is, real estate that is developed and operated with the intention of earning a return on the investment either through rental income activities, the future resale of the property, or both. This term is

used herein to distinguish it from real estate entities that develop, acquire and sell properties mainly to generate transactional profit in the activity of development/purchase and sale. The AMEFIBRA FFO metric is not intended to address the organic performance of these type of entities.

The AMEFIBRA FFO metric is supplementary to other measures that the accounting provides as it focuses on the performance of the lease activities within the broad frame of the entity that manages it, that is, also takes into account among others the costs of its management structure (whether internal or external), its sources of funding (including funding costs) and if applicable fiscal costs. This better illustrates the term “organic performance” referred to herein. AMEFIBRA FFO parts from the comprehensive income of the IFRS normativity segregating the different valuation and other effects hereinafter described, and that are not part of the organic performance of the lease activity referred to in this document.

AMEFIBRA FFO

To arrive at AMEFIBRA FFO, we begin with net income and adjust to exclude:

- i. Mark-to-market adjustments for the valuation of investment properties;
- ii. Foreign currency exchange gains and losses from the remeasurement (based on current foreign currency exchange rates) of assets and liabilities denominated in Pesos; Gains or losses from the early extinguishment of debt;
- iii. Unrealized loss on exchange rate forwards;
- iv. Income tax expense related to the sale of real estate;
- v. Tax on profits or losses on disposals of properties;
- vi. Unrealized changes gains or losses in the fair value of financial instruments (amortization of deferred financing and debt premium); and
- viii. Incentive fees paid in CBF's.

FFO, as modified by FIBRA Prologis

To arrive at FFO, as modified by FIBRA Prologis we begin with AMEFIBRA FFO and adjust to include:

- i. Amortization of deferred financing costs and debt premium.

We use AMEFIBRA FFO and FFO, as modified by FIBRA Prologis to: (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general, (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (iii) evaluate the performance of our management; (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (v) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

AFFO

To arrive at AFFO, we adjust FFO, as modified by FIBRA Prologis to further exclude (i) straight-line rents; (ii) recurring capital expenditures and discounts and financing cost, net of amounts capitalized; and (iii) incentive fees paid in CBF's.

We use AFFO to (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general, (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions, (iii) evaluate the performance of our management, (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources, and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

We analyze our operating performance primarily by the rental revenue of our real estate, net of operating, administrative and financing expenses. This income stream is not directly impacted by fluctuations in the market value of our investments in real estate or debt securities. Although these items discussed above have had a material impact on our operations and are reflected in our financial statements, the removal of the effects of these items allows us to better understand the core operating performance of our properties over the long term.

We use AMEFIBRA FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; and AFFO to: (i) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison to expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (ii) evaluate the performance of our management; (iii) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (iv) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; (v) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general; and (vi) evaluate how a specific potential investment will impact our future results. Because we make decisions with regard to our performance with a long-term outlook, we believe it is appropriate to remove the effects of items that we do not expect to affect the underlying long-term performance of the properties we own. As noted above, we believe the long-term performance of our properties is principally driven by rental revenue. We believe investors are best served if the information that is made available to them allows them to align their analysis and evaluation of our operating results along the same lines that our management uses in planning and executing our business strategy.

Limitations on the use of our FFO measures

While we believe our FFO measures are important supplemental measures, neither AMEFIBRA's nor our measures of FFO should be used alone because they exclude significant economic components of net earnings computed under IFRS and are, therefore, limited as an analytical tool. Accordingly, these are only a few of the many measures we use when analyzing our business. Some of these limitations are:

- Mark-to-market adjustments to the valuation of investment properties and gains or losses from property acquisitions and dispositions represent changes in value of the properties. By excluding these gains and losses, FFO does not capture realized changes in the value of acquired or disposed properties arising from changes in market conditions.
- The foreign currency exchange gains and losses that are excluded from our modified FFO measures are generally recognized based on movements in foreign currency exchange rates through a specific point in time. The ultimate settlement of our foreign currency-denominated net assets is indefinite as to timing and amount. Our FFO measures are limited in that they do not reflect the current period changes in these net assets that result from periodic foreign currency exchange rate movements.
- The gains and losses on extinguishment of debt that we exclude from our defined FFO measures may provide a benefit or cost to us as we may be settling our debt at less or more than our future obligation.
- Refers to non-realized profits or losses in the reasonable value of financial instruments (includes debt and equity related instruments)
- The current income tax expenses that are excluded from our modified FFO measures represent the taxes that are payable.
- Refers to amortization of any financial costs associated with debt obtention and to the non-realized accounting gains or losses resulting from changes in the determination of the reasonable value of debt.
- Refers to the impact of compensation that is payable in CBFIs and consequently to its dilutive implications.

We compensate for these limitations by using our FFO measures only in conjunction with net income computed under IFRS when making our decisions. This information should be read with our complete consolidated financial statements prepared under IFRS. To assist investors in compensating for these limitations, we reconcile our FFO measures to our net income computed under IFRS.

Fixed Charge Coverage is a non-IFRS financial measure we define as Adjusted EBITDA divided by total fixed charges. Fixed charges consist of net interest expense adjusted for amortization of finance costs and debt discount (premium) and capitalized interest. We use fixed charge coverage to measure our liquidity. We believe that fixed charge coverage is relevant and useful to investors because it allows fixed income investors to measure our ability to make interest payments on outstanding debt and make dividends to holders of our CBFIs. Our computation of fixed charge coverage may not be comparable to fixed charge coverage reported by other companies and is not calculated in accordance with applicable regulatory rules.

Incentive Fee an annual fee payable under the management agreement to Manager when cumulative total CBFi holder returns exceed an agreed upon annual expected return, payable in CBFIs.

Market Classification

- **Consumption-Driven Markets** include the logistics markets of Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets feature large population centers with high per-capita consumption and are located near major seaports, airports, and ground transportation systems.
- **Manufacturing-Driven Markets** include the manufacturing markets of Tijuana, Reynosa and Ciudad Juarez. These markets benefit from large population centers but typically are not as tied to the global supply chain, but rather serve local consumption and are often less supply constrained.

Net Effective Rent ("NER") is calculated at the beginning of the lease using estimated total cash (including base rent and expense reimbursements) to be received over the term and annualized. The per square foot number is calculated by dividing the annualized net effective rent by the occupied square feet of the lease.

Net Operating Income ("NOI") is a non-IFRS financial measure used to evaluate our operating performance and represents rental income less rental expenses.

Operating Portfolio includes stabilized industrial properties.

Property Improvements are the addition of permanent structural improvements or the restoration of a building's or property's components that will either enhance the property's overall value or increase its useful life. Property improvements are generally independent of any particular lease as part of general upkeep over time (but may be incurred concurrent with a lease commitment).

Rent Change- Cash represents the percentage change in starting rental rates per the lease agreement, on new and renewed leases, commenced during the periods compared with the previous ending rental rates in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one-year, holdover payments, free rent periods and introductory (teaser rates) defined as 50% or less of the stabilized rate.

Rent Change - Net Effective represents the percentage change in net effective rental rates (average rate over the lease term), on new and renewed leases, commenced during the period compared with the previous net effective rental rates in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one year and holdover payments.

Retention is the square footage of all leases commenced during the period that are rented by existing tenants divided by the square footage of all expiring and in-place leases during the reporting period. The square footage of tenants that default or buy-out prior to expiration of their lease and short-term leases of less than one year are not included in the calculation.

Same Store. Our same store metrics are non-IFRS financial measures, which are commonly used in the real estate industry and expected from the financial community, on both a net-effective and cash basis. We evaluate the performance of the operating properties we own and manage using a “same store” analysis because the population of properties in this analysis is consistent from period to period, which allows us to analyze our ongoing business operations.

We have defined the same store portfolio, for the three months ended March 31, 2022, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of January 1, 2021 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2021 and 2022. The same store population excludes properties acquired or disposed of to third parties during the period. We believe the factors that affect lease rental income, rental recoveries and property operating expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as for our total operating portfolio.

As our same store measures are non-IFRS financial measures, they have certain limitations as analytical tools and may vary among real estate companies. As a result, we provide a reconciliation of lease rental income, rental recoveries and property operating expenses from our financial statements prepared in accordance with IFRS to same store property NOI with explanations of how these metrics are calculated. In addition, we further remove certain non-cash items, such as straight-line rent adjustments, included in the financial statements prepared in accordance with IFRS to reflect a cash same store number. To clearly label these metrics, they are categorized as Same Store NOI – Net Effective and Same Store NOI – Cash.

The following is a reconciliation of our rental revenue and property operating expenses, as included in the Statements of Comprehensive Income, to the respective amounts in our same store portfolio analysis:

in thousands of U.S. Dollars	2022	2021	Change (%)
Rental income			
Per the statements of comprehensive income	67,291	59,671	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	(5,008)	(156)	
Straight-lined rent from properties included in same store	(857)	(1,042)	
Same Store - Rental income - cash	61,426	58,473	
Rental expense			
Per the statements of comprehensive income	(8,143)	(7,079)	
Properties not included in same store and other adjustments	(1,316)	(1,271)	
Same Store - Rental expense - cash	(9,459)	(8,350)	
NOI			
Per the statements of comprehensive income	59,148	52,592	
Properties not included in same store	(6,324)	(1,427)	
Straight-lined rent from properties included in same store	(857)	(1,042)	
Same Store - NOI - cash	51,967	50,123	3.7%
Straight-lined rent from properties included in same store	857	1,042	
Same Store NOI - Net Effective	52,824	51,165	3.2%

- a) To calculate Same Store, we exclude the net termination and renegotiation fees to allow us to evaluate the growth or decline in each properties acquired or disposed of to third parties during the period along with rental income without regard to one-time items that are not indicative of the property's recurring operating performance.

Same Store Average Occupancy represents the average occupied percentage of the Same Store portfolio for the period.

Tenant Improvements are the costs to prepare a property for lease to a new tenant or release to an existing tenant. Tenant improvements are reasonably expected to provide benefit beyond the lease term of the pending lease for future tenants, and are generally deemed to be consistent with comparable buildings in the market place.

Total Expected Investment (“TEI”) represents total estimated cost of development or expansion, including land, development and leasing costs. TEI is based on current projections and is subject to change.

Trade Receivables represents total trade receivables less allowance for uncollectible trade receivables:

in thousands	March 31, 2022		December 31, 2021		Increase (decrease)		
	P\$	US\$	P\$	US\$	P\$	US\$	%
Trade receivables	114,523	5,766	54,842	2,672	59,681	3,094	52%
Allowance for uncollectible trade receivables	(1,071)	(54)	(220)	(11)	(851)	(43)	79%
Total	113,452	5,712	54,622	2,661	58,830	3,051	52%
% of allowance	1%	1%	0%	0%			

Turnover Costs represent the obligations incurred in connection with the signing of a lease, including leasing commissions and tenant improvements and are presented for leases that commenced during the period. Tenant improvements include costs to prepare a space for a new tenant and for a lease renewal with the current tenant. It excludes costs to prepare a space that is being leased for the first time (i.e. in a new development property and short – term leases of less than one year).

Value-Added Acquisitions (“VAA”) are properties we acquire for which we believe the discount in pricing attributed to the operating challenges could provide greater returns post-stabilization than the returns of stabilized properties that are not Value-Added Acquisitions. Value Added Acquisitions must have one or more of the following characteristics: (i) existing vacancy in excess of 20%; (ii) short term lease roll-over, typically during the first two years of ownership; (iii) significant capital improvement requirements in excess of 10% of the purchase price and must be invested within the first two years of ownership. These properties are not included in the operating portfolio.

Valuation Methodology the methodologies applied for the valuation of the assets and the factors which are part of the approaches, at the end we will present the ranges of the rates such as the market rents used for the entire portfolio. There are three basic approaches to value:

- The Income Approach
- The Direct Comparison Approach
- The Cost Approach

In practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available.

Income Approach

The Income Approach reflects the subject's income-producing capabilities. This approach assumes that value is created by expected income. Since the investment is expected to be acquired by an investor who would be willing to pay to receive an income stream plus reversion value from a property over a period, the Income Approach is used as the primary approach to value. The two common valuation techniques are the Discounted Cash Flow (DCF) Method and the Direct Capitalization Method.

Discounted Cash Flow Method

Using this valuation method, future cash flows forecasted over an investment horizon, together with the proceeds of a deemed disposition at the end of the holding period. This method allows for modeling any uneven revenues or costs associated with lease up, rental growth, vacancies, leasing commissions, tenant inducements and vacant space costs. These future financial benefits are discounted to a present value at an appropriate discount rate based on market transactions.

- A discount rate applicable to future cash flows and determined primarily by the risk associated with income, and
- A capitalization rate used to obtain the future value of the property based on estimated future market conditions.

These rates are determined based on:

- The constant interviews we have with the developers, brokers, clients and active players in the market to know their expectation of IRR (before debt or without leverage).
- Mainly the real transactions in the market are analyzed. Since we are a leading company in the real estate sector we have extensive experience in most purchase transactions and we have the details of these before and during the purchase, which allows us to have a solid base when selecting our rates.

Direct Capitalization Method

This method involves capitalizing a fully leased net operating income estimate by an appropriate yield. This approach is best utilized with stabilized assets, where there is little volatility in the net income and the growth prospects are also stable. It is most commonly used with single tenant investments or stabilized investments.

Direct Comparison Approach

The Direct Comparison Approach utilizes sales of comparable properties, adjusting for differences to estimate a value for the subject property. This approach is developed in a simplified method to establish a range of unit prices for market comparable sales. This method is typically developed to support the Income Approach rather than to conclude on a value.

Cost Approach

The Cost Approach is based upon the proposition the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements, which represent the Highest and Best Use of the

land, or when relatively unique or specialized improvements are located on the site and for which there exist few sales or leases of comparable properties. This approach is not considered reliable because investors do not use this methodology to identify securities for purchase purposes; for this reason, this approach is not used for the valuation of the assets which comprise FIBRA Prologis.

Methodology Selection

The target market for any real estate, is composed of those entities capable of benefiting from the Highest and Best Use of a property, of goodwill and paying a fair price. In the case of the properties under study which are part of FIBRA Prologis, the type of buyer will typically be a developer / investor, therefore, our studies replicate the analysis that both the developer and investor make to take their decisions.

Statistics of the Portfolio

The following chart presents the ranges of Capitalization Rates, Discount Rates, Term Cap Rates and Market Rents used in the portfolio that are part of FIBRA Prologis:

FIBRA Prologis Statistics (227 Assets)	For the three months ended March 31, 2022
Capitalization Rates (%)	From 6.00% to 10.25% Weight Avg. 6.84%
Discount Rates (%)	From 7.25% to 11.75% Weight Avg. 8.18%
Term Cap Rates (%)	From 6.25% to 10.50% Weight Avg. 7.09%
Market Rents (US \$/ Sq ft/ Yr)	From \$4.00 to \$11.50 Weight Avg. \$5.95

Weighted Average Stabilized Capitalized ("Cap") Rate is calculated as Stabilized NOI divided by the Acquisition Price.