

Cuarto Trimestre 2022

FIBRA Prologis Resultados Financieros



Pharr Bridge #8, Reynosa, México

Tabla de Contenido



Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Sólidos Resultados Financieros del Cuarto Trimestre y Año Completo de 2022

CIUDAD DE MÉXICO (18 de enero de 2023) – 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 cuarto trimestre y año completo de 2022.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- Se firmaron contratos de arrendamiento por 7.3 millones de pies cuadrados.
- La ocupación al final del periodo y promedio fueron de 98.9 y 98.4 por ciento, respectivamente.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 20.5 por ciento.
- Retención de clientes fue de 91.0 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 6.5 por ciento.
- Adquisición de propiedades clase A por US\$135 millones.
- 7.8 millones de pies cuadrados obtuvieron una certificación verde durante el año.

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 0.8163 (US\$0.0411) comparado con Ps. 5.7144 (US\$0.2758) para el mismo periodo en 2021. Para el año completo 2022, las utilidades netas por CBFI fueron de Ps. 8.4672 (US\$0.4158) comparado con Ps. 11.7470 (US\$0.5761) 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. 0.8277 (US\$0.0417) para el trimestre comparado con Ps. 0.8748 (US\$0.0425) para el mismo periodo en 2021. Para el año completo 2022, el FFO por CBFI fue de Ps. 3.6549 (US\$0.1809) comparado con Ps. 3.4606 (US\$0.1708) para el mismo periodo en 2021.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“2022 marcó otro año excepcional con nuevos récords en nuestros resultados operativos y financieros, impulsados principalmente por el nearshoring y aumento en rentas. Esto continúa siendo un reflejo de la resiliencia en nuestro estratégico modelo de negocios. Adicionalmente nuestro balance está más fuerte que nunca derivado de la Oferta de Derecho que hicimos en septiembre gracias a la confianza que nos han brindado nuestros inversionistas”, dijo Luis Gutiérrez, Presidente de Latino América, Prologis. “Durante el año logramos varias adquisiciones, tanto de nuestro patrocinador, Prologis, como de terceros. Derivado de lo anterior hemos fortalecido nuestra posición en los mercados en donde tenemos presencia y seguimos enfocados en brindar un crecimiento sostenible”.

Portafolio Operativo	2022	2021	4T22	4T21	Notas 4T22
Ocupación al final del periodo	98.9%	97.9%	98.9%	97.9%	<i>Nuestros 6 mercados están por encima del 98% y el más alto desde la OPI</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	7.3 MSF	5.6 MSF	2.0 MSF	1.4 MSF	<i>La actividad estuvo concentrada en Juárez, Guadalajara y Ciudad de México</i>
Retención de Clientes	91.0%	65.6%	91.0%	65.4%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	20.5%	8.8%	26.7%	15.2%	<i>Liderado por Juárez y Reynosa</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	6.5%	10%	9.8%	6.8%	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>
NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades	5.1%	4.8%	7.1%	3.0%	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2022, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 23.7 por ciento y la liquidez era de Ps. 12,386 millones (US\$640 millones), que incluían Ps. 9,681 millones (US\$500 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 2,705 millones (US\$140 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ESTABLECIDA PARA 2023

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) FX = Ps. \$20.5 por US\$1.00	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFi	US\$0.1750	US\$0.1850	<i>Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo</i>
Distribución por CBFi del año completo 2022	US\$0.1300	US\$0.1300	<i>Un incremento del 8% vs 2022</i>
Ocupación al final del año	97.0%	98.0%	
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.0%	5.0%	<i>Basado en dólares estadounidenses</i>
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$31	US\$34	
Adquisición de edificios	US\$100	US\$300	
Disposiciones	US\$0	US\$50	

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 19 de enero de 2023, 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 19 de enero al 2 de febrero 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 diciembre de 2022, FIBRA Prologis consistía de 225 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 43.6 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 diciembre de 2022 y 2021 y por los
tres meses y años terminados en esas fechas**



Contenido

Página

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

Reporte de Ingresos del cuarto 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 cuarto trimestre de 2022

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

2022 ha sido otro año excepcional y récord para FIBRA Prologis. Hemos visto máximos históricos en el crecimiento de las rentas y en la ocupación, impulsados por el nearshoring.

Nuestros resultados operativos y financieros del cuarto trimestre y de todo el año 2022 fueron sobresalientes. El volumen de arrendamiento en 2022 fue de 7.3 millones de pies cuadrados, y las renovaciones representaron el 73 por ciento de esta actividad. La ocupación estableció un nuevo récord de 98.9 por ciento al cierre del año y el plazo promedio para nuevos arrendamientos fue de hasta 65 meses. La renta neta efectiva en las mismas propiedades aumentaron un 20.5 por ciento en el año. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo en un 6.5 por ciento, liderado por el cambio de rentas, los aumentos anuales en las rentas y una mayor ocupación.

En el frente del despliegue de capital, las adquisiciones totalizaron US\$135 millones. Alrededor del 55 por ciento fueron transacciones con terceros y el resultado es una profundización de nuestra presencia en nuestros seis mercados principales. Estas propiedades que están bien ubicadas y en centros de demanda, fueron construidas con los más altos estándares y son rentadas por clientes globales líderes.

Nuestros mercados vieron su mejor desempeño jamás registrado. Por un lado, la demanda en nuestros mercados fue amplia, impulsada por la logística y el nearshoring. La absorción neta para el trimestre totalizó 11 millones de pies cuadrados. Por otro lado, la oferta continúa restringida. Encontrar la combinación correcta de ubicaciones estratégicas con suficientes servicios públicos es cada vez más desafiante. Debido a esto, la actividad de desarrollo fue insuficiente para satisfacer la demanda. Durante todo el año, la demanda superó la oferta en más del 20 por ciento. La disponibilidad de productos modernos disminuyó a 1.2 por ciento en comparación con 2.2 por ciento de hace un año, lo que impulsó aumentos en las rentas de mercado de 15 por ciento, los más grandes en una década.

Nuestra visión de la logística local en 2023 es positiva a pesar de una posible desaceleración de la economía estadounidense. Se prevé que la manufactura orientada a la exportación se acelere debido a la integración de las cadenas de suministro y el nearshoring, mientras que el consumo local indica que seguirá siendo resistente. Esperamos volver a ver un desequilibrio entre la oferta y la demanda, lo que impulsará a los mercados a una ocupación total e incremento de rentas. Los bienes raíces logísticos son la clase de activo clave para obtener exposición a los cambios en la demanda y la cadena de suministro, y el posicionamiento de FIBRA Prologis permite que nuestros inversionistas se beneficien de esta dinámica.

Adicionalmente, en septiembre FIBRA Prologis completó una oferta de derechos emitiendo 153 millones de CBFIs nuevos a nuestros tenedores existentes, recaudando Ps. 8 mil millones, equivalente a \$396 millones. El uso de los ingresos ayudó a fortalecer el balance de la empresa y dándonos una amplia liquidez para futuras oportunidades. Esta emisión refleja la confianza que nuestros accionistas tienen en nosotros y estoy muy agradecido por su apoyo.

El compromiso que tenemos con las causas ambientales y sociales, así como nuestra dedicación a un gobierno corporativo sólido, es reconocido por el mercado y continuamos liderando e impulsando el progreso en este frente. Mientras buscamos optimizar el uso de energía y agua en nuestras propiedades, certificamos casi 8 millones de pies cuadrados con BOMA Best. Además, comenzamos nuestro programa solar, esto representa un paso en nuestro viaje para cumplir con la meta de cero emisiones por parte de nuestro Patrocinador. Formamos parte del I Dow Jones Sustainability MILA Pacific, así como en S&P/BMV Total Mexico ESG, y fuimos nombrados por segunda ocasión líderes del sector industrial por el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB por sus siglas en inglés) derivado de un desempeño sobresaliente en administración ambiental, de responsabilidad social y gobierno corporativo. Sabemos que tenemos un largo camino por recorrer, no solo para hacer realidad nuestras propias ambiciones, sino también para contribuir a la mejora de los sistemas y las comunidades en las que operamos.

En resumen, 2022 ha sido otro año récord para la empresa y para la industria en México. Gracias a nuestro equipo, somos más que capaces de ofrecer un rendimiento operativo excepcional y resultados sólidos. Estamos optimistas para el 2023. Los motores de crecimiento siguen siendo muy sólidos, lo que creemos que se reflejará en un mejor flujo de caja y nuestro balance es uno de los mejores del sector. Como siempre, seremos disciplinados con nuestro capital y firmes en la creación de valor para nuestros accionistas, mientras mantenemos un enfoque reflexivo para nuestro negocio. Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México, el cual tiene prohibido invertir en bienes raíces fuera de México.

DECLARACIÓN

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

90-1019970

De acuerdo con el Reglamento del Tesoro de EE. UU. §§ 1.1446-4(b)(4) y 1.1446(f)-4(b)(3). FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (“FIBRA Prologis”) no estuvo involucrada en negocio o transacción alguna dentro de los Estados Unidos de América durante el año fiscal 2023 de la sociedad hasta el 18 de enero de 2023.

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 diciembre de 2022, FIBRA Prologis era dueña de 225 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 43.6 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 242 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 67.3 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 32.7 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 cuarto trimestre de 2022 incluye los resultados del 1 de octubre de 2022 al 31 de diciembre de 2022. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y el trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2022, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2022	2021	4T 2022	4T 2021	Notas 4T 2022
Ocupación al final del periodo	98.9%	97.9%	98.9%	97.9%	<i>Ocupación récord desde la OPI</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	7.3 MSF	5.6 MSF	2.0 MSF	1.4 MSF	<i>La actividad estuvo concentrada en Juárez, Guadalajara y Ciudad de México</i>
Retención de Clientes	91.0%	65.6%	91.0%	65.4%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	20.5%	8.8%	26.7%	15.2%	<i>Liderado por Juarez y Reynosa</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	6.5%	10%	9.8%	6.8%	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.00	US\$2.29	US\$1.69	US\$2.12	<i>Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales</i>

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	2022	2021	4T 2022	4T 2021	Notas 4T 2022
Adquisiciones					
Costo de Adquisición	US\$134.9	US\$232.6	US\$56.6	US\$171.2	<i>Adquisición de dos edificios de terceros en Tijuana</i>
ABR (miles PC)	1.4 MSF	2.8 MSF	0.6 MSF	2.0 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.4%	6.9%	6.3%	6.9%	
Ventas					
Precio de Venta		US\$25.5			
ABR (miles PC)		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.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 11 millones de pies cuadrados para el trimestre y 35 millones de pies cuadrados para el año, impulsada por el nearshoring, la manufactura y la logística relacionada con el comercio electrónico.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 1.2 por ciento, por debajo del 2.2 por ciento del año pasado. Esperamos que para el 2023 continúen las bajas tasas de desocupación, lo que debería resultar en rentas más altas.

El sentimiento del cliente es positivo debido a los fundamentos que impulsan la demanda. El nearshoring se está acelerando y es el catalizador más fuerte para la demanda de todos nuestros mercados, principalmente los fronterizos. Al mismo tiempo, la demanda impulsada por el consumidor se expande a un ritmo estable, lo que indica un 2023 resiliente.

Los mercados fronterizos y Guadalajara siguen severamente restringidos, con una desocupación casi total. La vacancia del mercado para Monterrey y la Ciudad de México se está limitando rápidamente a alrededor del 2 por ciento. A medida que muchas empresas internacionales establecen o expandan sus operaciones en México, vemos un aumento en las oportunidades de construcción a la medida y pre-arrendamiento.

A pesar de la incertidumbre mundial, aún vemos una fuerte demanda, tanto interna como de manufactura para la actividad exportadora. Además, los factores del lado de la oferta, como la baja disponibilidad de servicios públicos y el largo proceso de obtención de derechos, conducen a un mercado ajustado, aumento en rentas y poca vacancia.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 5.3 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 55.8 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 66.6 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 33.4 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. 2,705 millones (aproximadamente US\$140 millones) al 31 de diciembre de 2022, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 9,681 millones (US\$500 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2022, contábamos con Ps. 17,825 millones (US\$921 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 4.0 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 7.5 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 diciembre de 2022 es 22.7 por ciento y 13.5 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 diciembre 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 diciembre de 2022;
- Los estados condensados de resultados integrales por el periodo de tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2022;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2022;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre 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 indagaciones, 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

Basado en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de diciembre 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 Ortíz'. The signature is written in a cursive style and is enclosed within a circular scribble.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 16 de enero de 2023

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 2,704,577	\$ 342,501
Cuentas por cobrar, netas		71,361	54,622
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		336,428	406,876
Pagos anticipados	5	3,748	8,008
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	13	14,113	13,416
Activos destinados para venta	6	539,218	-
		3,669,445	825,423
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	74,733,756	71,267,372
Otras propiedades de inversión		55,994	47,900
Porción no circulante de pagos anticipados		-	11,600
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	13	36,840	-
Otros activos		26,165	38,488
		74,852,755	71,365,360
Total activo		\$ 78,522,200	\$ 72,190,783
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 89,250	\$ 204,347
Anticipo de rentas		74,568	69,171
Cuentas por pagar compañías afiliadas	12	61,023	12,234
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	115,685	169,063
		340,526	454,815
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	17,785,094	21,599,086
Depósitos en garantía		404,234	388,071
		18,189,328	21,987,157
Total pasivo		18,529,854	22,441,972
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	9	31,149,718	22,688,711
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		28,842,628	27,060,100
Total de capital		59,992,346	49,748,811
Total de pasivo y capital		\$ 78,522,200	\$ 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 CBFI	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
		2022	2021	2022	2021
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,260,653	\$ 1,137,338	\$ 4,955,701	\$ 4,368,774
Recuperación de gastos por arrendamientos		132,490	128,865	543,219	490,502
Otros ingresos por arrendamiento		16,420	7,602	44,099	47,141
		1,409,563	1,273,805	5,543,019	4,906,417
Gastos de operación y otros ingresos y gastos:					
Operación y mantenimiento		(101,708)	(90,586)	(367,183)	(333,015)
Servicios públicos		(10,220)	(7,201)	(40,256)	(32,737)
Honorarios de administración de propiedades	12	(38,856)	(37,325)	(154,884)	(142,399)
Impuesto predial		(25,750)	(21,239)	(102,975)	(82,752)
Gastos de operación no recuperables		(23,513)	(13,753)	(54,289)	(51,976)
(Pérdida) utilidad por valuación de propiedades de inversión	7	(29,801)	4,106,444	4,942,535	7,341,196
Comisión por administración de activos	12	(142,705)	(123,184)	(561,574)	(453,590)
Cuota por incentivo	12	-	-	(655,488)	(319,537)
Honorarios profesionales		(32,799)	(23,253)	(89,397)	(59,537)
Costo financiero		(199,884)	(198,498)	(880,809)	(725,560)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	-	-	(3,940)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(9,509)	(5,326)	(23,927)	(38,443)
(Pérdida) utilidad no realizada de instrumentos de cobertura		(12,205)	6,862	(18,912)	25,718
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura		(6,332)	(10,971)	(25,407)	(44,133)
Utilidad cambiaria, neta		30,148	6,207	21,279	606
Otros ingresos (gastos) generales y administrativos		6,057	(1,848)	15,999	(6,957)
		(597,077)	3,586,329	2,004,712	5,072,944
Utilidad neta		812,486	4,860,134	7,547,731	9,979,361
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		(2,539,066)	(294,522)	(3,652,333)	668,091
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura		236	249	966	(8,779)
		(2,538,830)	(294,273)	(3,651,367)	659,312
(Pérdida) utilidad integral		\$ (1,726,344)	\$ 4,565,861	\$ 3,896,364	\$ 10,638,673
Utilidad por CBFI	10	\$ 0.82	\$ 5.71	\$ 8.47	\$ 11.75

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre 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	-	-	-	(1,751,632)	(1,751,632)
CBFIs emitidos	319,537	-	-	-	319,537
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	668,091	-	-	668,091
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(8,779)	-	-	(8,779)
Utilidad neta	-	-	-	9,979,361	9,979,361
Utilidad integral neta	-	659,312	-	9,979,361	10,638,673
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividendos	-	-	-	(2,113,836)	(2,113,836)
CBFIs emitidos	8,610,751	-	-	-	8,610,751
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(149,744)	-	-	-	(149,744)
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(3,652,333)	-	-	(3,652,333)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	-	966	-	-	966
Utilidad neta	-	-	-	7,547,731	7,547,731
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(3,651,367)	-	7,547,731	3,896,364
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 31,149,718	\$ 5,034,978	\$ (5,000)	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346

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 el año terminado el 31 de diciembre de	
	2022	2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 7,547,731	\$ 9,979,361
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(4,942,535)	(7,341,196)
Cuota por incentivo	655,488	319,537
Reserva para cuentas incobrables	462	2,872
Costo financiero	880,809	725,560
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	-	3,940
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura	25,407	44,133
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura	18,912	(25,718)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta	(21,643)	3,964
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(80,308)	(94,336)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(16,119)	(10,541)
Otras cuentas por cobrar	47,552	(295,652)
Pagos anticipados	4,047	(5,683)
Otros activos	10,165	(6,873)
Cuentas por pagar	(103,603)	(12,100)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	49,469	615
Depósitos en garantía	37,987	24,126
Anticipos de rentas	9,274	18,156
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	4,123,095	3,330,165
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(2,534,930)	(3,262,620)
Disposición de activos destinados para venta	-	515,159
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(148,216)	(105,329)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(653,912)	(549,712)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(3,337,058)	(3,402,502)
Actividades de financiamiento:		
Adquisición de opciones de tipo de cambio	(50,953)	(18,079)
Dividendos pagados	(2,113,836)	(1,751,632)
Préstamos obtenidos	5,671,268	12,116,024
Pago de préstamos	(8,379,355)	(9,457,442)
Intereses pagados	(854,076)	(548,148)
CBFIs emitidos, relacionados a la oferta de derechos	7,955,263	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(149,744)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento	2,078,567	340,723
Incremento en efectivo, neta	2,864,604	268,386
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(502,528)	(360,291)
Efectivo al principio del periodo	342,501	434,406
Efectivo al final del periodo	\$ 2,704,577	\$ 342,501
Transacciones que no requirieron recursos:		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(1,584,983)
Préstamos obtenidos, relacionados a adquisiciones	-	1,442,013
CBFIs emitidos, relacionados a la cuota por incentivo	655,488	319,537
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ 655,488	\$ 176,567

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los tres meses y años terminados en esas fechas.
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:					
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)	25-agosto-2022	Dólares estadounidenses	SOFR + 115bps (**)	\$ 996.0	\$ 50.0
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	17-agosto-2022	Dólares estadounidenses	SOFR + 90bps (**)	996.6	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	810.5	40.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	13-julio-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	311.8	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	19-abril-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	398.7	20.0
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				\$ 5,671.3	\$ 280.0

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

** SOFR (Secured Overnight Financing Rate por sus siglas en inglés)

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-diciembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	\$ 3.0	\$ 0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-noviembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.0	0.2
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-octubre-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	2,610.9	130.0
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (No garantizado)	14-octubre-2022	Dólares estadounidenses	SOFR + 90bps (***)	1,002.0	50.0
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (No garantizado)	13-octubre-2022	Dólares estadounidenses	SOFR + 115bps (***)	1,001.8	50.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	30-septiembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-septiembre-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	996.3	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	1,008.0	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	8-agosto-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	816.0	40.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	29-julio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	14-julio-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	311.4	15.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-julio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-junio-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.0	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	29-abril-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	3.1	0.2
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-abril-2022	Dólares estadounidenses	LIBOR +199bps(*)	102.8	5.0
Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	1-abril-2022	Dólares estadounidenses	5.18% promedio ponderada(**)	2.9	0.1
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				\$ 8,379.4	\$ 416.5

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

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

*** SOFR (Secured Overnight Financing Rate por sus siglas en inglés)

ii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Distribuciones:					
Dividendos	19-octubre-2022	\$ 605.3	\$ 30.2	\$ 0.5997	\$ 0.0300
Dividendos	19-julio-2022	527.7	25.9	0.6162	0.0302
Dividendos	18-abril-2022	511.2	25.8	0.5968	0.0277
Dividendos	20-enero-2022	469.6	23.0	0.5483	0.0268
Total distribuciones		\$ 2,113.8	\$ 104.9		

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:					
TAE #2	30-noviembre-2022	Tijuana	286,165	\$ 583.4	\$ 30.2
TAE #1	30-noviembre-2022	Tijuana	249,696	509.1	26.4
Pantaco #1	3-agosto-2022	México	41,764	82.1	4.0
Vallejo Truck Yard #1	4-mayo-2022	México	130,244	129.6	6.4
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			1,380,199	\$ 2,704.7	\$ 134.9

iv. Cuota por incentivo:

El 14 de diciembre de 2022, FIBRAPL reconoció 12,464,161 CBFI emitidos con base a la cuota por incentivo aprobada en la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 5 de julio de 2022.

El 6 de junio de 2022 FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivos de \$655.5 millones de pesos mexicanos.

v. Oferta de derechos:

El 11 de octubre de 2022, FIBRAPL emitió 152,985,834 CBFI adicionales a \$52.00 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta de derechos. A los tenedores de CBFI existentes se les otorgó un derecho preferencial para suscribirse y pagar por los CBFI adicionales. FIBRAPL recibió solicitudes de suscripción en exceso de la oferta y asignó todos los 152,985,834 de CBFI a los tenedores. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$7,955.3 millones de pesos mexicanos.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia – Los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2022 y 2021 y por los tres meses y años terminados en esas fechas, 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 diciembre de 2022 y 2021 y por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021 respectivamente. 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 diciembre de 2022						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 539,469	\$ 162,743	\$ 144,670	\$ 178,456	\$ 135,431	\$ 99,884	\$ 1,260,653
Recuperación de gastos por arrendamiento	56,662	12,145	19,839	16,318	12,108	15,418	132,490
Otros ingresos por arrendamiento	5,807	(541)	2,012	2,198	6,096	848	16,420
	601,938	174,347	166,521	196,972	153,635	116,150	1,409,563
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(96,835)	(19,553)	(25,510)	(19,433)	(19,569)	(19,147)	(200,047)
	\$ 505,103	\$ 154,794	\$ 141,011	\$ 177,539	\$ 134,066	\$ 97,003	\$ 1,209,516

Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2021							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 502,103	\$ 146,929	\$ 142,009	\$ 125,489	\$ 127,860	\$ 92,948	\$ 1,137,338
Recuperación de gastos por arrendamiento	53,431	12,125	19,951	14,697	14,206	14,455	128,865
Otros ingresos por arrendamiento	5,335	862	1,141	157	94	13	7,602
	560,869	159,916	163,101	140,343	142,160	107,416	1,273,805
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(74,524)	(17,678)	(20,325)	(15,859)	(21,886)	(19,832)	(170,104)
	\$ 486,345	\$ 142,238	\$ 142,776	\$ 124,484	\$ 120,274	\$ 87,584	\$ 1,103,701

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 2,076,219	\$ 633,969	\$ 596,390	\$ 701,596	\$ 547,738	\$ 399,789	\$ 4,955,701
Recuperación de gastos por arrendamiento	223,391	53,434	78,236	67,976	58,767	61,415	543,219
Otros ingresos por arrendamiento	13,489	3,488	9,883	6,233	9,020	1,986	44,099
	2,313,099	690,891	684,509	775,805	615,525	463,190	5,543,019
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(336,819)	(76,442)	(79,171)	(79,051)	(74,093)	(74,011)	(719,587)
	\$ 1,976,280	\$ 614,449	\$ 605,338	\$ 696,754	\$ 541,432	\$ 389,179	\$ 4,823,432

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamiento	\$ 1,951,373	\$ 564,025	\$ 533,790	\$ 470,190	\$ 500,744	\$ 348,652	\$ 4,368,774
Recuperación de gastos por arrendamiento	210,033	45,286	69,322	54,147	56,992	54,722	490,502
Otros ingresos por arrendamiento	26,230	6,634	12,340	257	1,253	427	47,141
	2,187,636	615,945	615,452	524,594	558,989	403,801	4,906,417
Gastos:							
Gastos por arrendamiento	(290,412)	(72,162)	(69,297)	(67,572)	(73,216)	(70,220)	(642,879)
	\$ 1,897,224	\$ 543,783	\$ 546,155	\$ 457,022	\$ 485,773	\$ 333,581	\$ 4,263,538

Al 31 de diciembre de 2022								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 6,043,036	\$ 1,747,574	\$ 2,080,616	\$ 2,430,880	\$ 1,283,633	\$ 1,194,135	\$ -	\$ 14,779,874
Edificios	24,172,147	6,990,294	8,322,464	9,723,519	5,134,537	4,776,536	-	59,119,497
	30,215,183	8,737,868	10,403,080	12,154,399	6,418,170	5,970,671	-	73,899,371
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	302,567	147,028	103,438	152,983	88,262	40,107	-	834,385
Total de propiedades de inversión	\$ 30,517,750	\$ 8,884,896	\$ 10,506,518	\$ 12,307,382	\$ 6,506,432	\$ 6,010,778	\$ -	\$ 74,733,756
Activos destinados para venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 421,113	\$ 118,105	\$ -	\$ 539,218
Otras propiedades de inversión	\$ 55,994	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55,994
Total de deuda a largo plazo	\$ 464,926	\$ 1,029,370	\$ 1,171,673	\$ 724,939	\$ -	\$ -	\$ 14,509,871	\$ 17,900,779

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Otros pagos anticipados	\$ 2,960	\$ 7,205
Seguros	788	803
Pagos anticipados a corto plazo	\$ 3,748	\$ 8,008

6. Activos destinados para venta

Al 31 de diciembre de 2022, cinco propiedades fueron clasificadas como destinadas para venta localizadas en los mercados de Reynosa y Juárez, con un área arrendable de 0.7 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$27.9 millones de dólares estadounidenses (\$539.2 millones de pesos mexicanos).

7. 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 \$4,942,535 y \$ 7,341,196 pesos mexicanos por los años terminados el 31 de diciembre 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 diciembre de 2022
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 7.75% al 13.00% Promedio ponderado 8.68%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.00% al 10.75% Promedio ponderado 6.85%

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 años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2022	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 71,267,372	\$ 56,831,355
Activos destinados para venta	(539,218)	-
Efecto por conversión de moneda funcional	(4,336,834)	1,588,356
Adquisición de propiedades de inversión	2,556,530	4,742,871
Costos de adquisición	148,216	105,329
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	653,912	549,712
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	41,243	108,553
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	4,942,535	7,341,196
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 74,733,756	\$ 71,267,372

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2022 y 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 diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021		
					Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos	
	Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Garantizado)	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	\$ 53,500	\$ 1,035,840	\$ 53,500	\$ 1,097,590
	Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Garantizado)	a.	USD	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,035,840	53,500	1,097,590
	Citibank NA Credit facility (No garantizado)	b.	USD	14 de abril de 2026	LIBOR + 199bps	-	-	135,000	2,769,620
	Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado)	f.	USD	7 de diciembre de 2026	5.18% ^(**)	68,622	1,328,625	70,288	1,442,008
	Green bond (No garantizado) #2	d.	USD	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,355,305	70,000	1,436,099
	Green bond (No garantizado) #1	c.	USD	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	7,260,563	375,000	7,693,388
	Private Placement (No garantizado)	e.	USD	1 de julio de 2039	3.48% ^(**)	300,000	5,808,450	300,000	6,154,710
					Total	920,622	17,824,623	1,057,288	21,691,005
	Intereses por pagar de la deuda a largo plazo					6,564	127,089	7,144	146,569
	Prima neta					3,552	68,772	4,440	91,090
	Costos de emisión de deuda					(6,183)	(119,705)	(7,824)	(160,515)
					Total de deuda	924,555	17,900,779	1,061,048	21,768,149
	Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo					5,975	115,685	8,241	169,063
	Deuda a largo plazo					\$ 918,580	\$ 17,785,094	\$ 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 diciembre de 2022 de \$314.3 millones de dólares estadounidenses (\$6,075.5 millones de pesos mexicanos); 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 diciembre de 2022, FIBRAPL no tiene saldo pendiente.

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 (\$7,260.6 millones de pesos mexicanos) los “Bonos”, que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,420.2 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,420.2 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,420.2 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 (\$1,355.3 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 (\$5,808.4 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 (\$1,936.2 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas verde USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,548.9 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 (\$1,548.9 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 (\$484.0 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 (\$290.4 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 diciembre del 2022, tiene un saldo de \$68.6 millones de dólares estadounidenses (\$1,328.6 millones de pesos mexicanos), 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 diciembre de 2022 de \$157.0 millones de dólares estadounidenses (\$3,035.5 millones de pesos mexicanos) 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%, que consiste en:

- (i) \$51.7 millones de dólares estadounidenses (\$1,001.8 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.30%;
- (ii) \$7.7 millones de dólares estadounidenses (\$148.4 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 5.15%; y
- (iii) \$9.2 millones de dólares estadounidenses (\$178.4 millones de pesos mexicanos) del monto principal que devenga interés de 4.50%.

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2022 y 2021, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$42.8 millones de dólares estadounidenses (\$854.1 millones de pesos mexicanos) y \$26.7 millones de dólares estadounidenses (\$548.1 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$416.5 millones de dólares estadounidenses (\$8,379.4 millones de pesos mexicanos) y \$470.0 millones de dólares estadounidenses (\$9,457.4 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

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

9. Capital

Al 31 de diciembre de 2022 el total de CBFi en circulación es de 1,021,869,492.

10. 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 diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2022	2021	2022	2021
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.82	\$ 5.71	\$ 8.47	\$ 11.75
Utilidad neta del periodo	812,486	4,860,134	7,547,731	9,979,361
Número promedio ponderado de CBFis ('000)	995,368	850,508	891,404	849,522

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRAPL tiene 1,021,869,492 CBFis en circulación que incluyen 152,985,834 CBFis de la oferta de derechos el 11 de octubre de 2022, y 12,464,161 CBFis emitidos al Administrador el 14 de diciembre de 2022.

11. 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	Al 31 de diciembre de 2022							
	Saldo en libros				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	\$ 74,733,756	\$ -	\$ -	\$ 74,733,756	\$ -	\$ -	\$ 74,733,756	\$ 74,733,756
Otras propiedades de inversión	55,994	-	-	55,994	-	-	55,994	55,994
Activos destinados para venta	539,218	-	-	539,218	-	539,218	-	539,218
Opciones de tipo de cambio	50,953	-	-	50,953	-	50,953	-	50,953
	\$ 75,379,921	\$ -	\$ -	\$ 75,379,921	\$ -	\$ 590,171	\$ 74,789,750	\$ 75,379,921
Activos financieros no medidos a valor razonable								
Efectivo	\$ -	\$ 2,704,577	\$ -	\$ 2,704,577	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por cobrar	-	71,361	-	71,361	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	-	7,440	-	7,440	-	-	-	-
	\$ -	\$ 2,783,378	\$ -	\$ 2,783,378	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasivos financieros no medidos a valor razonable								
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 89,250	\$ 89,250	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	61,023	61,023	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	-	-	17,900,779	17,900,779	-	15,175,292	-	15,175,292
	\$ -	\$ -	\$ 18,051,052	\$ 18,051,052	\$ -	\$ 15,175,292	\$ -	\$ 15,175,292

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2021							
	Saldo en libros				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	\$ 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.

12. 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 diciembre de 2022 y 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 diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Comisión por administración de activos	\$ 48,059	\$ -
Comisión por administración de propiedades	12,964	12,234
Total de cuentas por pagar	\$ 61,023	\$ 12,234

b. Transacciones con compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre		Por el año terminado el 31 de diciembre	
	2022	2021	2022	2021
Comisión por administración de activos	\$ (142,705)	\$ (123,184)	\$ (561,574)	\$ (453,590)
Comisiones por administración de propiedades	\$ (38,856)	\$ (37,325)	\$ (154,884)	\$ (142,399)
Comisiones por arrendamiento	\$ (10,049)	\$ (8,192)	\$ (31,778)	\$ (30,622)
Comisiones por desarrollo	\$ (2,250)	\$ (7,795)	\$ (10,903)	\$ (19,632)
Cuota por mantenimiento	\$ (2,200)	\$ (3,803)	\$ (11,492)	\$ (12,836)
Cuota por incentivos	\$ -	\$ -	\$ (655,488)	\$ (319,537)

13. Actividades de cobertura

Al 31 de diciembre de 2022, FIBRAPL tiene un activo por \$51.0 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				Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	
Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de marzo de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 659	\$ -	\$ 32
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	30 de junio de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	2,570	-	125
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	4,395	-	209
15 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	-	5,892	-	287
27 de mayo de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	590	-	30	-
27 de mayo de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	2,446	-	126	-
9 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	4,050	-	209	-
9 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,457	-	282	-
25 de agosto de 2022	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	74	-	4	-
25 de agosto de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	306	-	16	-
25 de agosto de 2022	30 de septiembre de 2023	30 de septiembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	507	-	26	-
25 de agosto de 2022	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2023	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	12,500	683	-	35	-
10 de noviembre de 2022	28 de marzo de 2024	31 de marzo de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	7,523	-	389	-
10 de noviembre de 2022	28 de junio de 2024	30 de junio de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	8,691	-	449	-
10 de noviembre de 2022	30 de septiembre de 2024	30 de septiembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	9,791	-	506	-
10 de noviembre de 2022	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2024	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	112,500	10,835	-	560	-
Total opciones de tipo de cambio						\$ 50,953	\$ 13,416	\$ 2,632	\$ 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.

14. Compromisos y contingencias

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

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de enero de 2023, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.



Pharr Bridge 8, Reynosa, México

CUARTO 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.



Centro Industrial Juárez, Juárez, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Comisiones Corporativas
- 7 Desempeño Operativo
- 8 2022 Guía y Actuales
- 9 2023 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

- 13 Indicadores Operativos
- 15 Portafolio Operativo
- 16 Información de Clientes

Uso de Capital

- 17 Adquisiciones

Capitalización

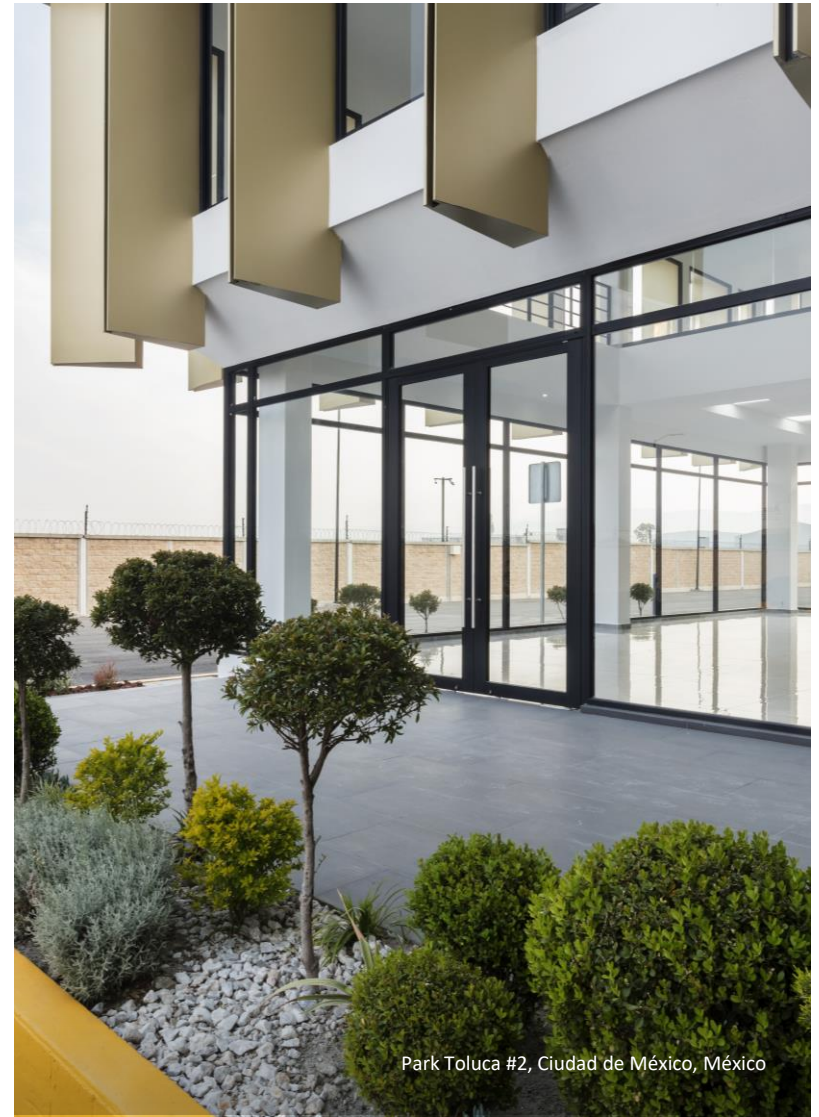
- 18 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

- 19 Plataforma Mundial
- 20 Relación de Clientes Globales de Prologis
- 21 Proyección de Crecimiento Externo Identificado

Notas y Definiciones

- 22 Notas y Definiciones ^(A)



Park Toluca #2, 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 diciembre de 2022, FIBRA Prologis era dueño de 225^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 43.6 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

98.9%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

ABR	% Renta Neta Efectiva
43.4 MPC	100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

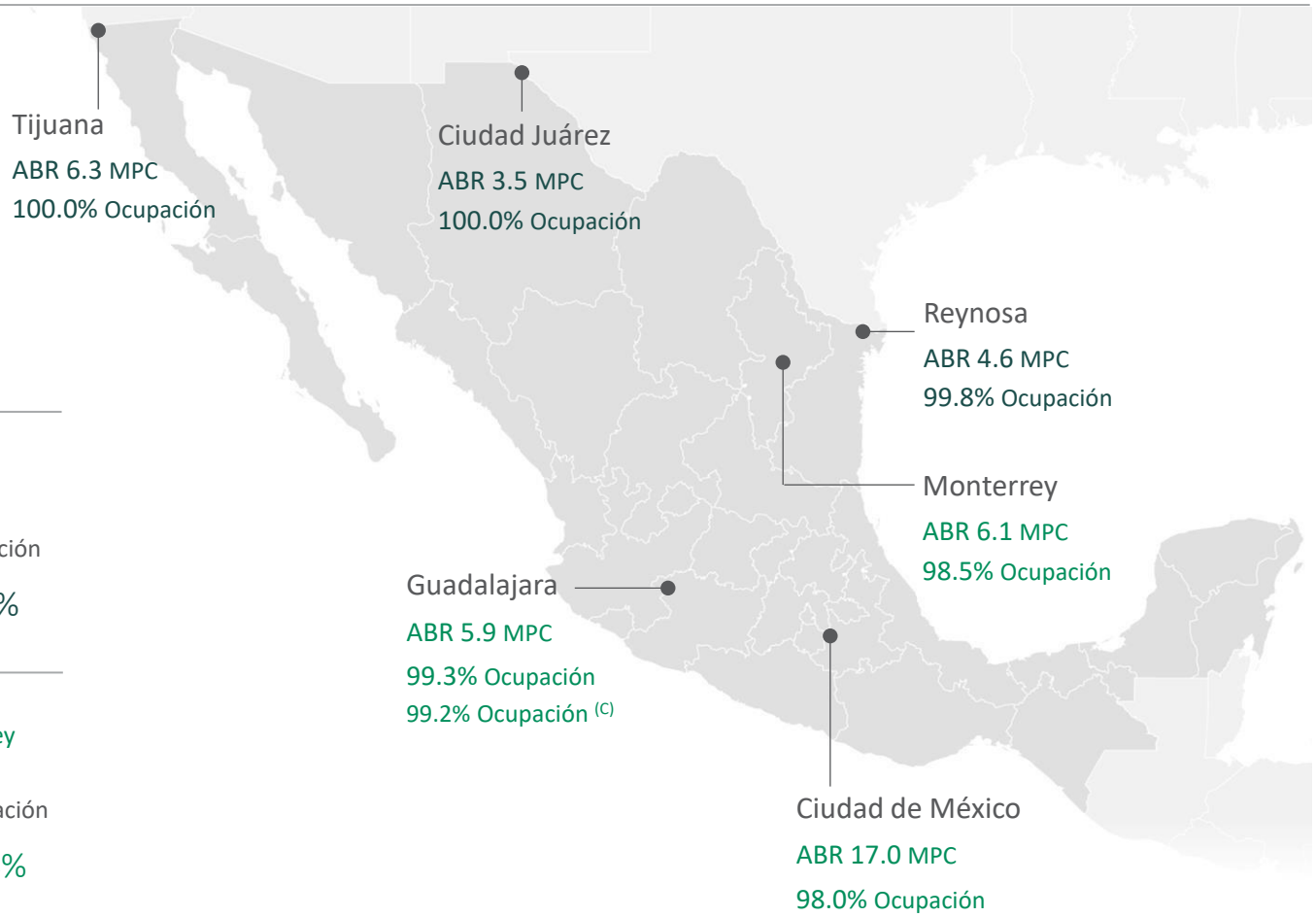
Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
14.4 MPC	32.7%	99.9%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

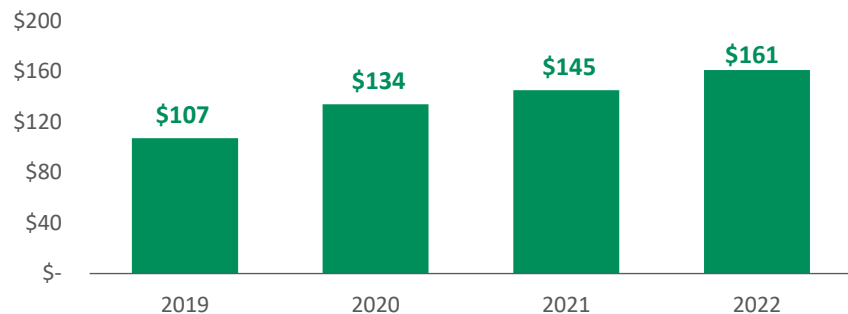
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
29.0 MPC	67.3%	98.4%



Perfil Corporativo

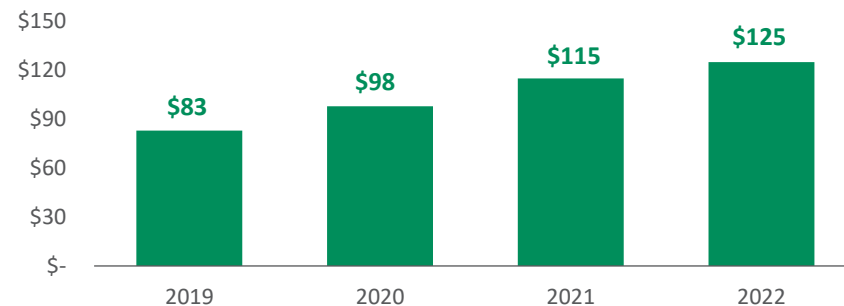
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



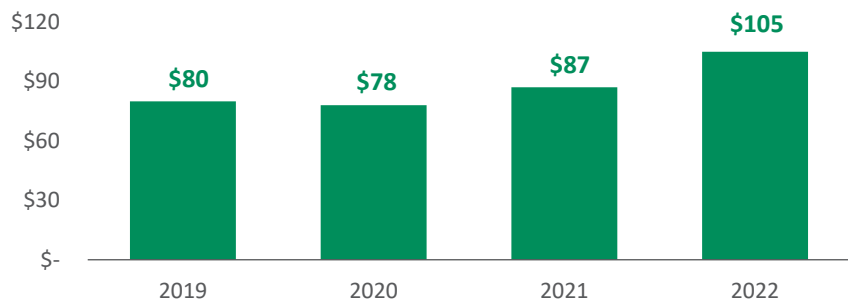
AFFO

(en millones de US\$)



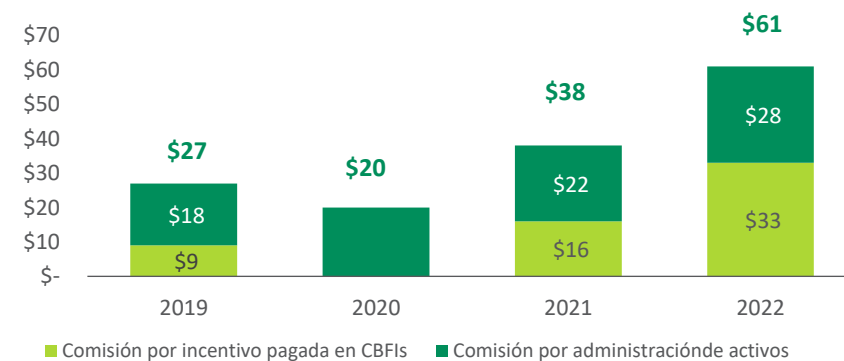
DISTRIBUCIONES

(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 diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,409,563	71,271	1,396,908	69,157	1,350,328	67,255	1,386,220	67,291	1,273,805	61,582
Utilidad bruta	1,209,516	61,113	1,220,586	60,452	1,173,884	58,471	1,219,446	59,148	1,103,701	53,301
Utilidad neta	812,486	40,886	470,286	23,360	1,923,849	95,069	4,341,110	211,310	4,860,134	234,532
AMEFIBRA FFO ^(B)	827,374	41,666	824,804	40,875	790,816	39,303	829,871	40,186	747,681	36,377
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,843	41,486	819,404	40,609	787,708	39,148	826,998	40,042	743,988	36,114
AFFO	642,774	32,283	625,953	31,063	591,219	29,341	678,699	32,783	562,763	27,516
EBITDA ajustada	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568	1,014,053	50,442	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575
Utilidad neta por CBFi	0.8163	0.0411	0.5491	0.0273	2.2464	0.1110	5.0689	0.2467	5.7144	0.2758
AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFi	0.8312	0.0419	0.9631	0.0477	0.9234	0.0459	0.9690	0.0469	0.8791	0.0428
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.8277	0.0417	0.9568	0.0474	0.9198	0.0457	0.9656	0.0468	0.8748	0.0425

Comisiones Corporativas

en miles

	Por los tres meses terminados al									
	31 de diciembre de 2022		30 de septiembre de 2022		30 de junio de 2022		31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Comisión por administración de activos	(142,705)	(7,267)	(145,988)	(7,242)	(138,253)	(6,966)	(134,628)	(6,521)	(123,184)	(5,916)
Comisiones por administración de propiedades	(38,856)	(1,992)	(40,503)	(2,008)	(38,900)	(1,945)	(36,625)	(1,795)	(37,325)	(1,785)
Comisiones por arrendamiento	(10,049)	(515)	(6,141)	(302)	(9,047)	(451)	(6,541)	(320)	(8,192)	(395)
Comisiones por desarrollo	(2,250)	(115)	(2,386)	(119)	(2,690)	(134)	(3,577)	(174)	(7,795)	(379)
Cuota por incentivos	-	-	-	-	(655,488)	(33,487)	-	-	-	-

TABLA DE COMISIÓN

	Tipo de Comisión	Cálculo	Frecuencia de Pago
Comisiones Operativas	Administración de Propiedades	3% x ingresos recaudados	Mensual
	Comisiones por Arrendamiento <i>Solo cuando no hay intermediarios</i>	<i>Nuevos contratos: 5% x valor de contrato por <6 años; 2.5% x valor de contrato por 6 - 10 años; 1.25% x valor de contrato por > 10 años Renovaciones: 50% del calendario del nuevo contrato^(B)</i>	1/2 al cierre 1/2 al momento de la ocupación
	Comisiones por Construcción Comisiones por Desarrollo	4% x mejoras a la propiedad, del cliente y los costos de construcción	Al termino del proyecto
Comisiones Administrativas	Administración de Activos	0.75% anual x valor del activo valuado	Trimestral
	Cuota por Incentivos	Tasa crítica	9%
		Cuota máxima	Sí
		Comisión	10%
		Moneda	100% en CBFIs ^(C)
Tasa de bloqueo	6 meses	Annual en el aniversario de la IPO ^(D)	

A. Los dólares estadounidenses representan el monto actual de nuestros estados financieros, el dólar estadounidense es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

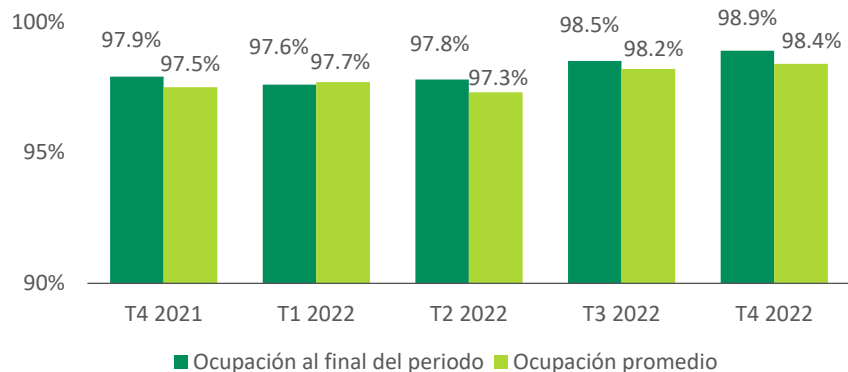
B. 50% de la tasa de comisión aplicable sobre los nuevos contratos de arrendamiento.

C. Aprobado por los tenedores.

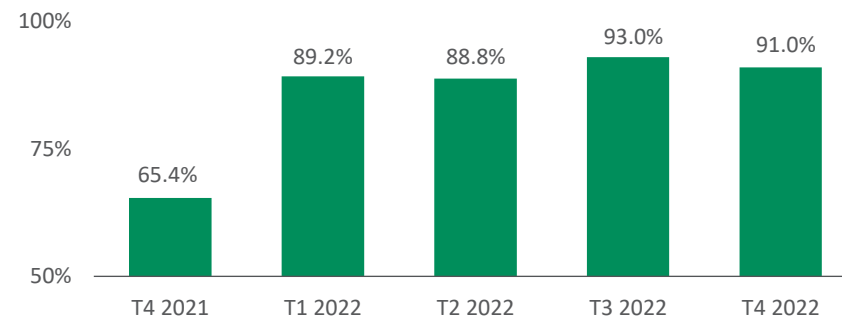
D. Oferta Pública Inicial (IPO por sus siglas en inglés Initial Public Offering).

Desempeño Operativo

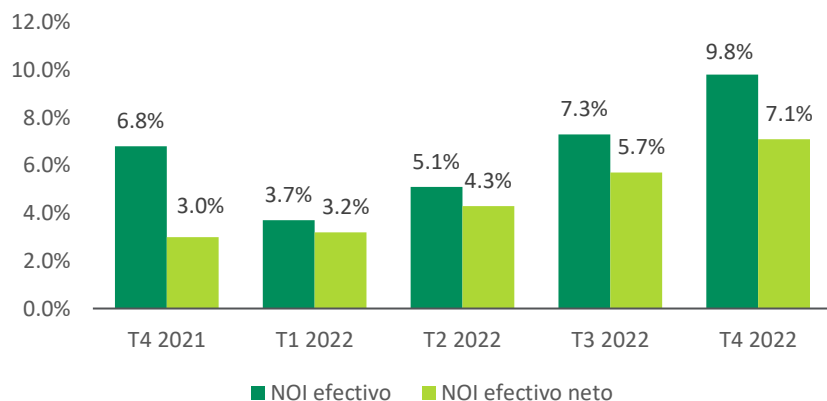
OCUPACIÓN – PORTAFOLIO OPERATIVO



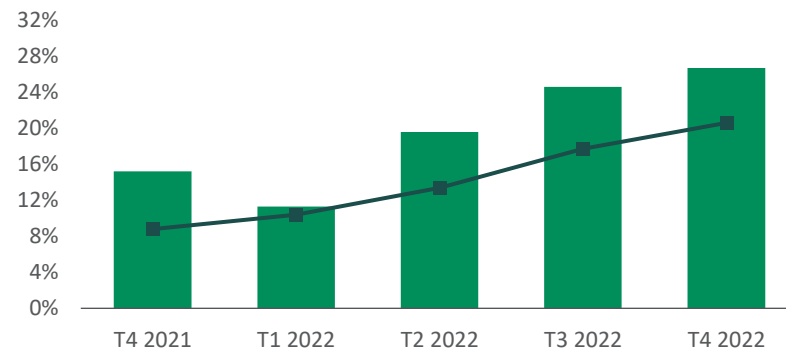
RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Total Trimestral	15.2%	11.3%	19.6%	24.6%	26.7%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	8.8%	10.4%	13.4%	17.7%	20.6%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFÍ

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto		Actuales
FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBFÍ año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A)	\$	0.1770	\$	0.1820	\$ 0.1809
Operaciones					
Ocupación al final del año		97.0%		98.0%	98.9%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		4.5%		6.5%	6.4%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%	12.8%
Despliegue de Capital					
Adquisición de edificios	\$	100,000	\$	150,000	\$ 134,810
Otros Supuestos					
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	30,000	\$	33,000	\$ 32,464
Distribución por CBFÍ del año completo 2022 (dólares estadounidenses)	\$	0.1200	\$	0.1200	\$ 0.1147

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)	\$	0.1750	\$	0.1850
Operaciones				
Ocupación al final del año		97.0%		98.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		3.0%		5.0%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	100,000	\$	300,000
Disposición de edificios	\$	-	\$	50,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	31,000	\$	34,000
Distribución por CBFi del año completo 2023 (dólares estadounidenses)	\$	0.1300	\$	0.1300

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

4T 2022 Información Suplementaria

en miles	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	2,704,577	139,689	342,501	16,695
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	71,361	3,687	54,622	2,661
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	336,428	17,376	406,876	19,832
Pagos anticipados	3,748	193	8,008	402
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	14,113	728	13,416	654
Activos destinados para venta	539,218	27,850	-	-
	3,669,445	189,523	825,423	40,244
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	74,733,756	3,859,915	71,267,372	3,473,796
Otras propiedades de inversión	55,994	2,892	47,900	2,335
Porción no circulante de pagos anticipados	-	-	11,600	553
Porción no circulante de opciones de tipo de cambio	36,840	1,904	-	-
Otros activos	26,165	1,351	38,488	1,876
	74,852,755	3,866,062	71,365,360	3,478,560
Total activo	78,522,200	4,055,585	72,190,783	3,518,804
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	89,250	4,609	204,347	9,960
Rentas anticipadas	74,568	3,851	69,171	3,372
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	61,023	3,151	12,234	596
Porción circulante de la deuda a largo plazo	115,685	5,975	169,063	8,241
	340,526	17,586	454,815	22,169
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	17,785,094	918,580	21,599,086	1,052,807
Depósitos en garantía	404,234	20,878	388,071	18,916
	18,189,328	939,458	21,987,157	1,071,723
Total pasivo	18,529,854	957,044	22,441,972	1,093,892
Capital:				
Capital contribuido	31,149,718	1,839,264	22,688,711	1,417,536
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	28,842,628	1,259,277	27,060,100	1,007,376
Total de capital contable	59,992,346	3,098,541	49,748,811	2,424,912
Total de pasivo y capital contable	78,522,200	4,055,585	72,190,783	3,518,804
en miles de US\$				
	IFRS	Costo Histórico	IFRS	Costo Histórico
Propiedades de inversión	3,890,657	2,938,909	3,476,131	2,780,473

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

4T 2022 Información Suplementaria

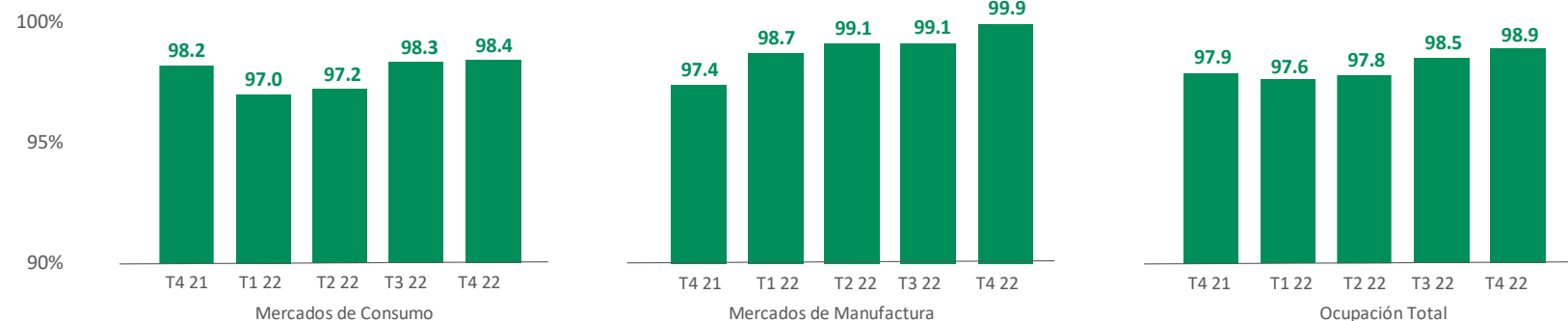
en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	1,260,653	63,736	1,137,338	54,926	4,955,701	245,852	4,368,774	215,273
Recuperación de gastos por arrendamiento	132,490	6,698	128,865	6,220	543,219	27,007	490,502	24,182
Otros ingresos por arrendamiento	16,420	837	7,602	436	44,099	2,115	47,141	2,407
	1,409,563	71,271	1,273,805	61,582	5,543,019	274,974	4,906,417	241,862
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(101,708)	(5,194)	(90,586)	(4,445)	(367,183)	(18,290)	(333,015)	(16,456)
Servicios públicos	(10,220)	(518)	(7,201)	(345)	(40,256)	(2,005)	(32,737)	(1,617)
Comisiones por administración de propiedades	(38,856)	(1,992)	(37,325)	(1,785)	(154,884)	(7,740)	(142,399)	(6,993)
Impuesto predial	(25,750)	(1,261)	(21,239)	(1,043)	(102,975)	(5,043)	(82,752)	(4,141)
Gastos de operación no recuperables	(23,513)	(1,193)	(13,753)	(663)	(54,289)	(2,712)	(51,976)	(2,558)
	(200,047)	(10,158)	(170,104)	(8,281)	(719,587)	(35,790)	(642,879)	(31,765)
Utilidad bruta	1,209,516	61,113	1,103,701	53,301	4,823,432	239,184	4,263,538	210,097
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(29,801)	(1,514)	4,106,444	197,934	4,942,535	242,695	7,341,196	359,357
Comisión por administración de activos	(142,705)	(7,267)	(123,184)	(5,916)	(561,574)	(27,996)	(453,590)	(22,358)
Comisión por incentivo	-	-	-	-	(655,488)	(33,487)	(319,537)	(15,929)
Honorarios profesionales	(32,799)	(1,656)	(23,253)	(1,019)	(89,397)	(4,468)	(59,537)	(2,825)
Gastos por interés	(196,353)	(9,996)	(194,805)	(9,268)	(865,897)	(43,026)	(699,579)	(34,177)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	4,366	222	772	38	18,581	925	772	38
Amortización del costo financiero diferido	(7,897)	(402)	(4,465)	(301)	(33,493)	(1,670)	(26,753)	(1,486)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	(3,940)	(197)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(9,509)	(480)	(5,326)	(259)	(23,927)	(1,197)	(38,443)	(1,892)
(Pérdida) utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(12,205)	(630)	6,862	335	(18,912)	(967)	25,718	1,258
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,332)	(327)	(10,971)	(533)	(25,407)	(1,262)	(44,133)	(2,174)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	30,649	1,544	2,840	149	21,643	1,099	(3,964)	(191)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(501)	(25)	3,367	160	(364)	(18)	4,570	220
Otros ingresos (gastos) generales y administrativos	6,057	304	(1,848)	(89)	15,999	813	(6,957)	(342)
	(397,030)	(20,227)	3,756,433	181,231	2,724,299	131,441	5,715,823	279,302
Utilidad neta	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
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	(2,539,066)	277	(294,522)	13,770	(3,652,333)	13,889	668,091	26,511
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	236	12	249	12	966	48	(8,779)	(461)
	(2,538,830)	289	(294,273)	13,782	(3,651,367)	13,937	659,312	26,050
(Pérdida) utilidad integral del período	(1,726,344)	41,175	4,565,861	248,314	3,896,364	384,562	10,638,673	515,449
Utilidad por CBFI (A)	0.8163	0.0411	5.7144	0.2758	8.4672	0.4158	11.7470	0.5761

Resultados Integrales al AMEFIBRA FFO, FFO, modificado por FIBRA Prologis, AFFO y EBITDA

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Ingresos	1,409,563	71,271	1,273,805	61,582	5,543,019	274,974	4,906,417	241,862
Gastos de operación	(200,047)	(10,158)	(170,104)	(8,281)	(719,587)	(35,790)	(642,879)	(31,765)
Utilidad bruta	1,209,516	61,113	1,103,701	53,301	4,823,432	239,184	4,263,538	210,097
Otros ingresos netos	(397,030)	(20,227)	3,756,433	181,231	2,724,299	131,441	5,715,823	279,302
Utilidad neta	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	29,801	1,514	(4,106,444)	(197,934)	(4,942,535)	(242,695)	(7,341,196)	(359,357)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,205	630	(6,862)	(335)	18,912	967	(25,718)	(1,258)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(30,649)	(1,544)	(2,840)	(149)	(21,643)	(1,099)	3,964	191
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	3,940	197
Amortización de costos financieros diferidos	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Comisión por incentivo pagada en CBFis	-	-	-	-	655,488	33,487	319,537	15,929
AMEFIBRA FFO ^(A)	827,374	41,666	747,681	36,377	3,272,865	162,030	2,965,869	146,549
Amortización de costos financieros diferidos	(7,897)	(402)	(4,465)	(301)	(33,493)	(1,670)	(26,753)	(1,486)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	4,366	222	772	38	18,581	925	772	38
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,843	41,486	743,988	36,114	3,257,953	161,285	2,939,888	145,101
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(1,781)	(107)	(27,584)	(1,330)	(80,308)	(3,970)	(94,336)	(4,655)
Mejoras a las propiedades	(111,747)	(5,680)	(93,438)	(4,463)	(301,504)	(15,083)	(236,180)	(11,657)
Mejoras de los inquilinos	(55,886)	(2,809)	(42,111)	(2,032)	(226,608)	(11,271)	(209,063)	(10,423)
Comisiones por arrendamiento	(15,186)	(787)	(21,785)	(1,036)	(125,800)	(6,236)	(104,469)	(5,130)
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Amortización de costos financieros diferidos	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
AFFO	642,774	32,283	562,763	27,516	2,538,645	125,470	2,321,821	114,684

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad neta	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	29,801	1,514	(4,106,444)	(197,934)	(4,942,535)	(242,695)	(7,341,196)	(359,357)
Gastos por interés	196,353	9,996	194,805	9,268	865,897	43,026	699,579	34,177
Amortización de costos financieros diferidos	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	3,940	197
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,509	480	5,326	259	23,927	1,197	38,443	1,892
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,205	630	(6,862)	(335)	18,912	967	(25,718)	(1,258)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(30,649)	(1,544)	(2,840)	(149)	(21,643)	(1,099)	3,964	191
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	(11,443)	(591)	55,415	2,671	(12,566)	(645)	221,350	10,670
Comisión por incentivo pagada en CBFis	-	-	-	-	655,488	33,487	319,537	15,929
EBITDA ajustada	1,021,793	51,551	1,003,227	48,575	4,150,123	205,608	3,925,241	193,288

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	825	1,151	1,454	1,040	1,677
Nuevos contratos	572	536	606	439	339
Total de pies cuadrados de contratos empezados	1,397	1,687	2,060	1,479	2,016
Duración promedio de contratos empezados (meses)	45	48	61	67	49
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	5,557	6,387	6,455	6,623	7,242
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	16.5%	17.7%	20.3%	18.7%	20.0%
Cambio en renta - efectivo	6.0%	5.3%	3.9%	12.1%	4.4%
Cambio en renta neta efectiva	15.2%	11.3%	19.6%	24.6%	26.7%

FIBRA - Detalle cambio en renta trimestral por Mercado	# de Transacciones	Actividad de Arrendamiento PC (000's)	Mercado ANR PC (000's)	Volumen de arrendamiento en % por Mercado	Cambio en renta - neta efectiva
Guadalajara	5	485	5,906	8.2%	26.3%
Juárez	7	1,295	3,549	36.5%	24.8%
Ciudad de México	2	236	16,976	1.4%	44.1%
Monterrey	-	-	6,113	-	-
Reynosa	-	-	4,588	-	-
Tijuana	-	-	6,285	-	-
Total	14	2,016	43,417	4.6%	24.6%

Indicadores Operativos

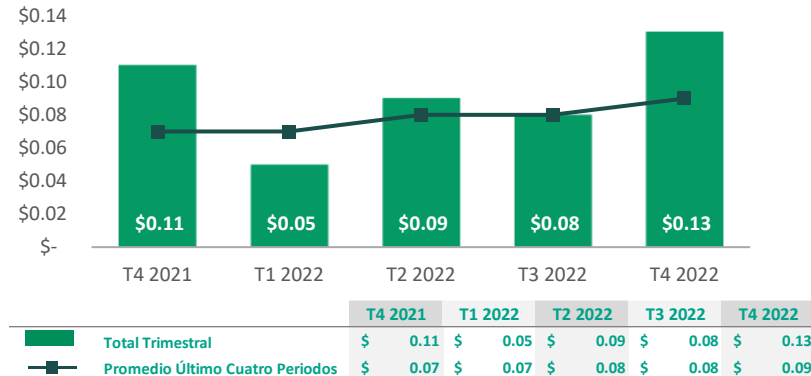
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T4 2021		T1 2022		T2 2022		T3 2022		T4 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	93,438	4,463	46,051	2,270	76,062	3,783	67,644	3,350	111,747	5,680
Mejoras de los inquilinos	42,111	2,032	32,789	1,598	62,667	3,137	75,266	3,727	55,886	2,809
Comisiones por arrendamiento	21,785	1,036	38,968	1,905	35,463	1,763	36,183	1,781	15,186	787
Total de costos de rotación	63,896	3,068	71,757	3,503	98,130	4,900	111,449	5,508	71,072	3,596
Total de gastos de capital	157,334	7,531	117,808	5,773	174,192	8,683	179,093	8,858	182,819	9,276
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.0%		11.8%		12.6%		13.3%		13.6%

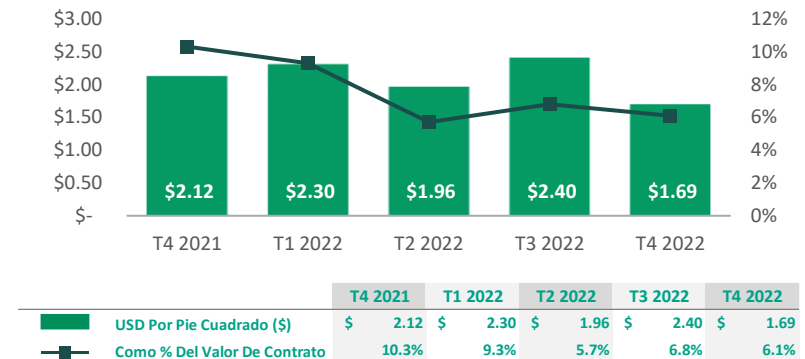
INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T4 2021	T1 2022	T2 2022	T3 2022	T4 2022
Pies cuadrados del portafolio	33,523	38,817	38,817	38,817	38,103
Ocupación promedio	97.9%	97.6%	97.8%	98.5%	98.9%
Cambio porcentual:					
NOI en efectivo	6.8%	3.7%	5.1%	7.3%	9.8%
NOI - neto efectivo	3.0%	3.2%	4.3%	5.7%	7.1%
Cambio en ocupación promedio	0.8%	0.9%	1.4%	1.5%	1.0%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados				Contratado %	NOI del Cuarto Trimestre		Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total	Ocupado %	Ps.		US\$	Anualizado		Por Pie Cuadrado		Ps.	US\$	Total	% del Total
								Ps.	US\$	Ps.	US\$				
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	67	16,976	39.0	98.0	98.0	497,780	25,152	2,060,936	106,445	41.4	124	6.40	29,872,043	1,542,857	39.8
Guadalajara	26	5,906	13.6	99.3	99.3	154,794	7,821	637,497	32,926	12.8	109	5.62	8,884,896	458,895	11.8
Monterrey	26	6,113	14.0	98.5	98.5	141,011	7,125	654,225	33,790	13.1	109	5.61	10,506,518	542,650	13.9
Total mercados de consumo	119	28,995	66.6	98.4	98.4	793,585	40,098	3,352,658	173,161	67.3	118	6.07	49,263,457	2,544,402	65.5
Mercados de Manufactura															
Reynosa	29	4,588	10.6	99.8	99.8	134,066	6,774	493,389	25,483	9.9	108	5.56	6,927,545	357,800	9.2
Tijuana	47	6,285	14.4	100.0	100.0	177,539	8,970	754,227	38,955	15.1	120	6.20	12,307,382	635,663	16.3
Ciudad Juárez	28	3,549	8.1	100.0	100.0	97,003	4,901	380,647	19,660	7.7	107	5.54	6,128,883	316,550	8.1
Total mercados de manufactura	104	14,422	33.1	99.9	99.9	408,608	20,645	1,628,263	84,098	32.7	113	5.83	25,363,810	1,310,013	33.6
Total portafolio operativo	223	43,417	99.7	98.9	98.9	1,202,193	60,743	4,980,921	257,259	100	116	5.99	74,627,267	3,854,415	99.1
VAA Ciudad de Mexico	2	136	0.3	4.8	4.8								202,328	10,450	0.3
Total propiedades operativas ^(A)	225	43,553	100.0	98.6	98.6	1,202,193	60,743	4,980,921	257,259	100	116	5.99	74,829,595	3,864,865	99.4
Patio intermodal ^(B)						7,323	370						331,082	17,100	0.4
Otras propiedades de inversión ^(C)													55,994	2,892	0.1
Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo ^(D)													112,297	5,800	0.1
Total de propiedades de inversión ^(E)		43,553	100.0			1,209,516	61,113						75,328,968	3,890,657	100.0

Métricas de valuación de terceros:

Estadísticas FIBRA Prologis (230 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2022	
	Rango	Promedio Ponderado
Tasas de Capitalización (%)	6.00% - 10.75%	6.85%
Tasas de Descuento (%)	7.75% - 13.00%	8.68%
Tasas de Reversión (%)	6.25% - 11.00%	7.09%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	\$3.75 - \$12.00	\$6.29

Para más detalle, consulte la sección de Notas y Definiciones de la Metodología de Valuación

A. Al 31 de diciembre de 2022 cinco propiedades fueron clasificadas como destinadas para venta.

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

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

D. 100% vacante al 31 de diciembre de 2022.

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

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	3.7%	1,558
2 MELI PARTICIPACIONES SL	3.1%	1,075
3 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'E	2.8%	1,064
4 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.5%	926
5 International Business Machines Cor	2.4%	1,222
6 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.3%	834
7 Deutsche Post AG	2.2%	827
8 Uline, Inc.	2.0%	803
9 X Border, LLC	1.7%	664
10 LG	1.5%	717
10 Clientes Principales	24.2%	9,690

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

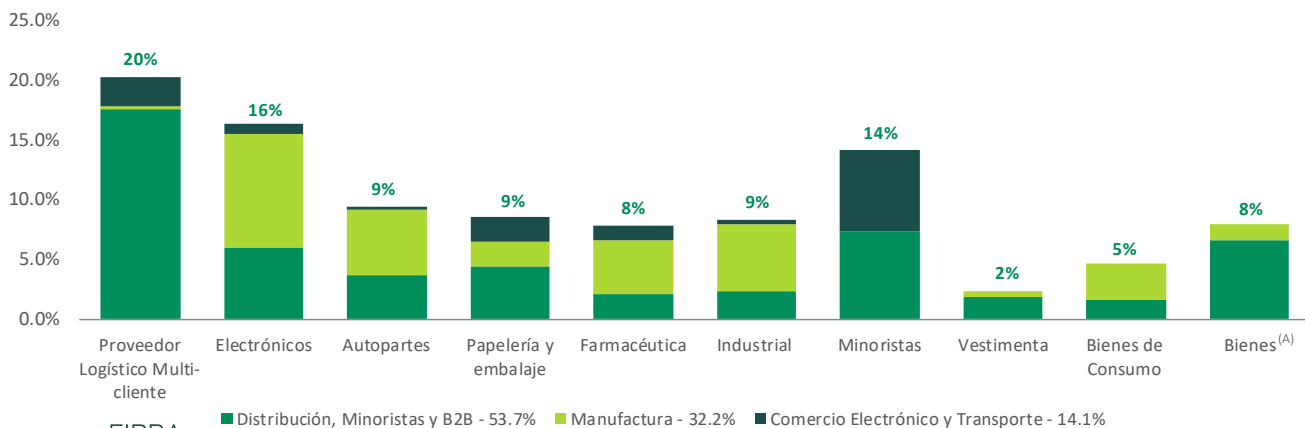
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	% por Moneda
			US\$					
2022	5,437	571,823	29,534	11%	105.18	5.43	37%	63%
2023	3,851	408,721	21,110	8%	106.12	5.48	16%	84%
2024	10,188	1,157,508	59,784	23%	113.62	5.87	38%	62%
2025	5,800	659,879	34,082	13%	113.78	5.88	31%	69%
2026	3,478	414,665	21,417	8%	119.23	6.16	22%	78%
Mes a mes	147	852	44	0%	5.75	0.30	100%	0%
En adelante	14,039	1,767,473	91,288	37%	125.89	6.50	37%	63%
	42,940	4,980,921	257,259	100%	116.0	5.99	33%	67%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	85,904	33.4	13,943	32.5
Contratos denominados en US\$	171,355	66.6	28,997	67.5
Total	257,259	100	42,940	100

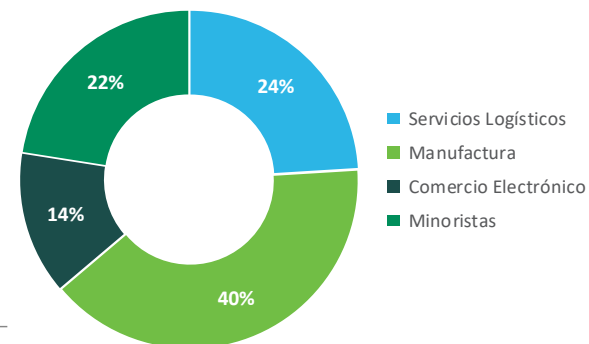
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

4T 2022 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T4 2022			Año Completo 2022		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México ^(B)	-	-	-	267	428,624	20,549
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	-	267	428,624	20,549
Mercados de Manufactura						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	536	1,092,594	56,552	923	1,914,931	96,754
Ciudad Juárez	-	-	-	191	361,191	17,507
Total Mercados de Manufactura	536	1,092,594	56,552	1,114	2,276,122	114,261
Total Adquisición de Edificios	536	1,092,594	56,552	1,381	2,704,746	134,810
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado ^(C)		6.3%			6.4%	

A. La cantidades en dólares estadounidenses han sido transformadas al tipo de cambio efectivo en la fecha del contrato de venta.

B. Dos propiedades VAA y una Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo.

C. La tasa de capitalización estabilizada comprende los primeros doce meses de ingresos por rentas básicas estabilizadas de la propiedad, incluidas las recuperaciones, los gastos de operación, el factor de desocupación del 5% y cualquier ajuste por rentas gratuitas. La base de inversión total para la tasa de capitalización estabilizada incluye el precio de compra, los costos de cierre, el capital inmediato, cualquier comisión relacionada con la adquisición, el manejo de capital y la valuación a precios de mercado (si procede).

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

4T 2022 Información Suplementaria

moneda en millones	No 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\$	Ps.	US\$		
Vencimiento												
2023	-	-	-	-	-	-	74	4	74	4	4.9%	4.4%
2024	-	-	-	-	-	-	85	5	85	5	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	90	5	90	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	3,152	162	3,152	162	4.9%	4.5%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
En adelante	-	-	14,424	745	-	-	-	-	14,424	745	3.8%	3.8%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	14,424	745	-	-	3,401	176	17,825	921		
Prima	-	-	75	4	-	-	-	-	75	4		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0		
Deuda Total	-	-	14,499	749	-	-	3,401	176	17,900	925	4.0%	4.0%

Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	0.0%	3.8%	0.0%	4.9%	4.0%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	0.0%	3.9%	0.0%	4.5%	4.0%
Promedio ponderado de años de vencimiento	3.3	8.5	-	3.4	7.5

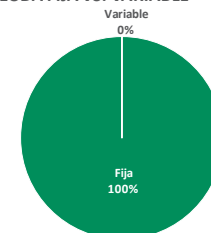
moneda en millones	Ps.	US\$
Liquidez		
Contrato de crédito revolvente ^(C)	9,681	500
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Capacidad disponible	9,681	500
Efectivo no restringido	2,705	140
Liquidez total	12,386	640

Métricas de Deuda ^(D)	2022	
	Cuarto Trimestre	Tercer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	19.6%	28.7%
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico	26.0%	37.9%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.2x	4.6x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	3.7x	5.2x

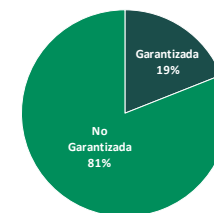
Métricas de Deuda del Bono ^(F)

	4T22	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	23.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.5%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	22.7%	<50%

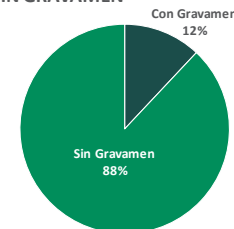
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



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 diciembre de 2022.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 23.

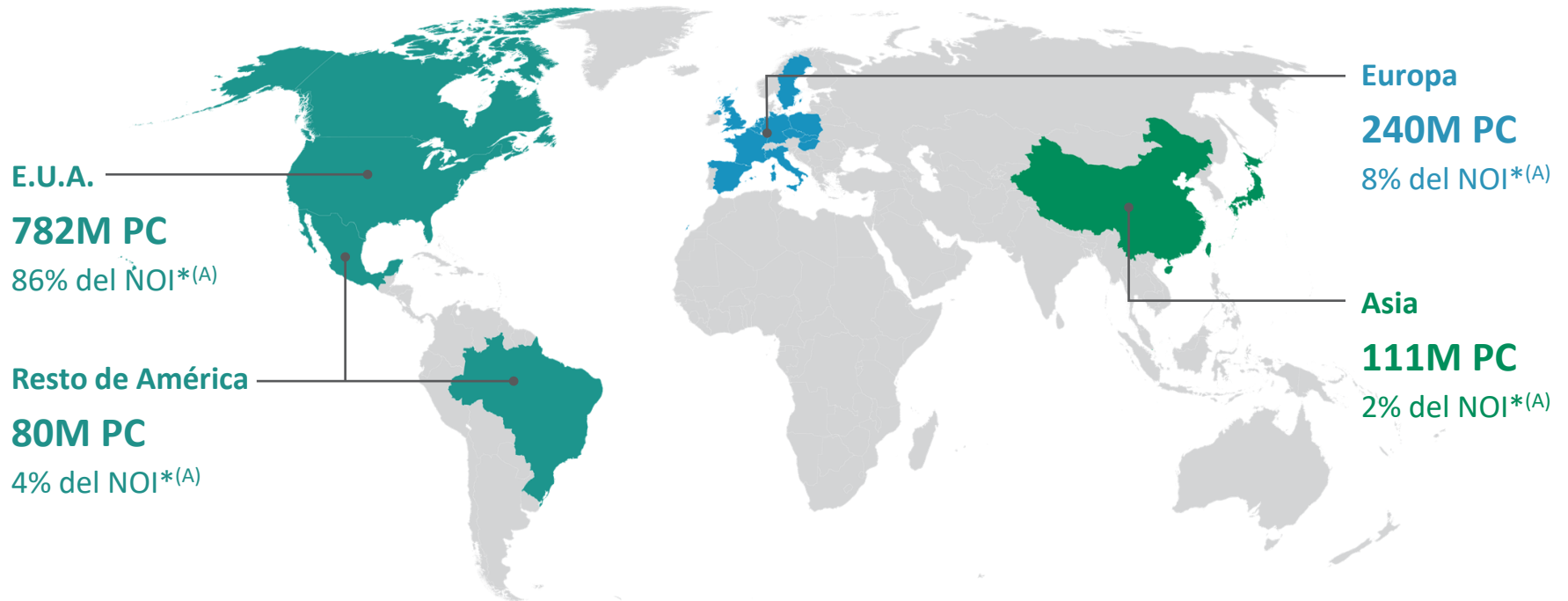
Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de diciembre de 2022, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.2 mil millones de pies cuadrados (113 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 6,600 clientes en dos categorías principales: "business to business" y comercio minorista/en línea.

El 3 de octubre de 2022, Prologis completó la adquisición de Duke Realty Corporation ("Duke Realty") por aproximadamente \$23 mil millones de dólares (mediante la emisión de capital y la asunción de deuda). Por lo tanto, estos resultados incluyen las operaciones de esta adquisición a partir de esa fecha.

5,495
Propiedades

1.2MM
Pies Cuadrados

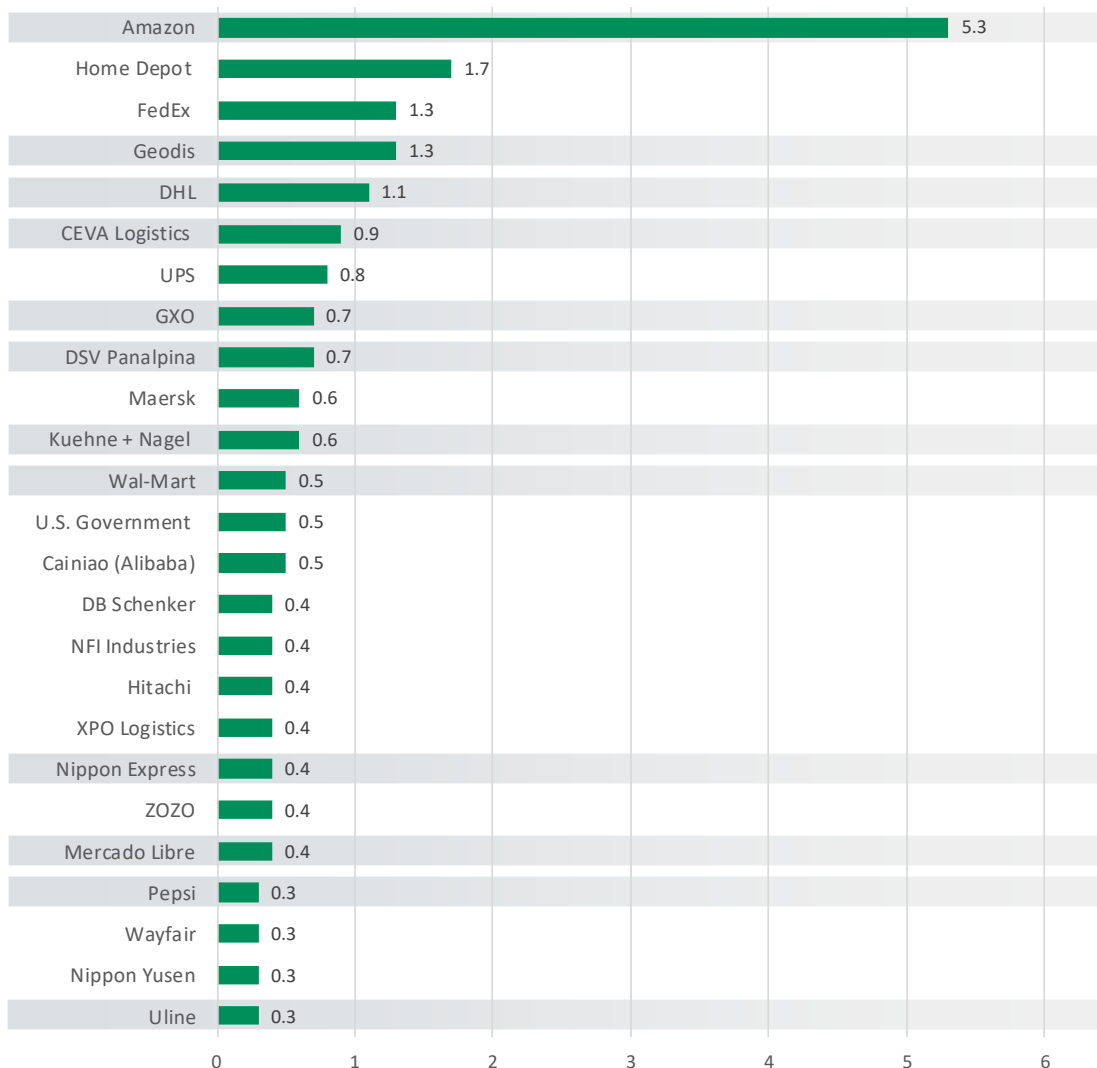
~\$39.0B
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

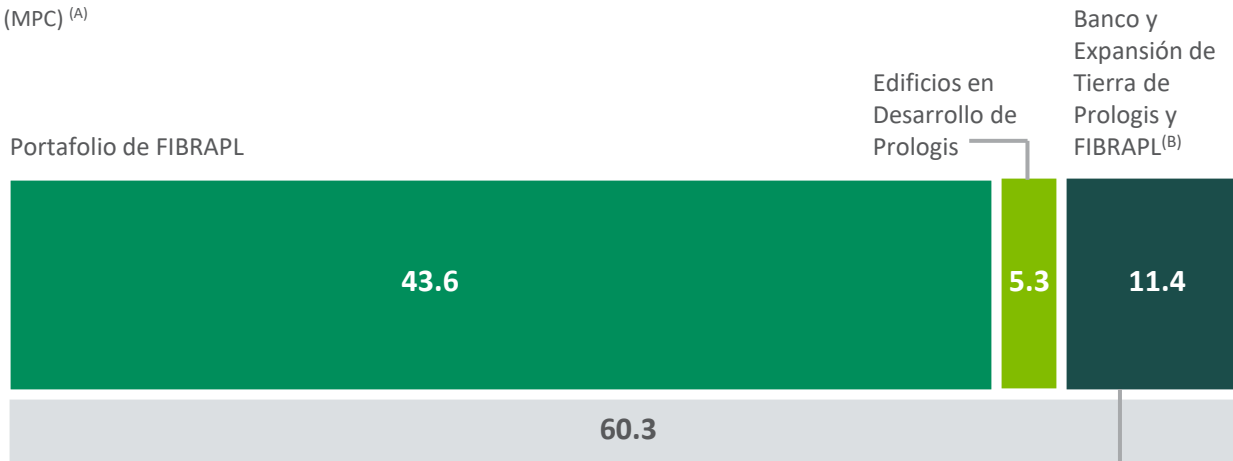


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



Edificios en Desarrollo de Prologis

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

- Crecimiento potencial de 38% 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	1.2	14.4%
Monterrey	0.8	92.7%
Ciudad Juárez	1.5	53.4%
Tijuana	0.7	56.9%
Reynosa	1.1	75.5%
Total	5.3	55.8%



Los Altos #5, Guadalajara, 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 mercado 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				Por el año terminado			
	al 31 de diciembre de 2022		al 31 de diciembre de 2021		al 31 de diciembre de 2022		al 31 de diciembre de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
en miles excepto cantidades por acción								
Utilidades								
Utilidad neta	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
Utilidad Integral por CBFi - Básico y diluido	0.8163	0.0411	5.7144	0.2758	8.4672	0.4158	11.7470	0.5761
FFO								
AMEFIBRA FFO	827,374	41,666	747,681	36,377	3,272,865	162,030	2,965,869	146,549
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.8312	0.0419	0.8791	0.0428	3.6716	0.1818	3.4912	0.1725
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,843	41,486	743,988	36,114	3,257,953	161,285	2,939,888	145,101
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.8277	0.0417	0.8748	0.0425	3.6549	0.1809	3.4606	0.1708

Tierra temporalmente arrendable para futuro desarrollo son activos generadores de ingresos adquiridos con la intención de reutilizarlos para un mayor y mejor uso como propiedades industriales. Estos activos pueden incluirse en nuestra Portafolio Operativo, Propiedades de Valor Adicional u Otras Inversiones Inmobiliarias.

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 diciembre de 2022	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total - a valor nominal	920,622	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,890,658	
Proporción de apalancamiento	23.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total - a valor nominal	175,622	
Total Propiedades de Inversión más otras propiedades de inversión	3,890,658	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.5%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA ajustado anualizado	206,204	
Gastos por interés anualizado	39,984	
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.2x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total - a valor nominal	920,622	
Total Activos ⁽¹⁾	4,055,585	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	22.7%	<50%
⁽¹⁾ Total Activos		
Efectivo	139,689	
Otros Activos	25,238	
Valor Inmobiliario	3,890,658	
Total Activos	4,055,585	

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 diciembre de 2022		al 30 de septiembre de 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	17,824,623	920,622	23,243,514	1,151,085
Menos: efectivo	(2,704,577)	(139,689)	(672,191)	(33,290)
Menos: IVA por recuperar	(328,988)	(16,992)	(362,259)	(17,940)
Deuda total, neta de ajustes	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más activos destinados para venta	75,328,968	3,890,657	77,249,614	3,825,621
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado	19.6%	19.6%	28.7%	28.7%
Deuda total, neta de ajustes	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
Propiedades de inversión con base al costo histórico	47,440,750	2,938,909	47,637,910	2,904,806
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico	31.2%	26.0%	46.6%	37.9%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568
Gastos por interés	196,353	9,996	231,560	11,430
Índice de cobertura de cargos fijos	5.2x	5.2x	4.6x	4.6x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
EBITDA ajustado anualizado	4,087,172	206,204	4,246,808	210,272
Índice de deuda al EBITDA ajustado	3.6x	3.7x	5.2x	5.2x

AMEFIBRA 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 FIBRA 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).

Nuestras medidas FFO

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:

- i. 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.

Mercados no-estratégicos: Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Querétaro y Silao.

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas. Los activos destinados para venta no se incluyen dentro del portafolio.

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 compraron 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 diciembre 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:

	2022	2021	Cambio (%)
en miles de dólares estadounidenses			
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	71,271	61,582	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(6,571)	(1,598)	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(121)	(1,352)	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	64,579	58,632	
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(10,158)	(8,281)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(876)	(1,582)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(11,034)	(9,863)	
NOI			
Según estados de utilidad integral	61,113	53,301	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(7,448)	(3,180)	
Ajuste por nivelación de rentas	(121)	(1,352)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	53,545	48,770	9.8%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	121	1,352	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	53,665	50,121	7.1%

- 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 a 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 diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	72,043	3,722	54,842	2,672	17,201	1,050	24%
Reserva para cuentas incobrables	(682)	(35)	(220)	(11)	(462)	(24)	68%
Total	71,361	3,687	54,622	2,661	16,739	1,026	23%
% 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 establezca la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben 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.



Fourth Quarter 2022

FIBRA Prologis Financial Information

Pharr Bridge #8, Reynosa, Mexico

Table of Contents



Interim Condensed Financial
Statements

Supplemental Financial
Information



FIBRA Prologis Announces Strong Fourth Quarter and Full Year 2022 Earnings Results

MEXICO CITY (January 18, 2023) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the fourth quarter and full year 2022.

HIGHLIGHTS FROM THE YEAR:

- Leases commenced were 7.3 million square feet.
- Period-end and average occupancy were 98.9 and 98.4 percent, respectively.
- Net effective rents on rollover were 20.5 percent.
- Customer retention was 91.0 percent.
- Same store cash NOI was 6.5 percent.
- Acquired US\$135 million of Class-A properties.
- 7.8 million square feet green certified in the year.

Net earnings per CBFi was Ps. 0.8163 (US\$0.0411) for the quarter compared with Ps. 5.7144 (US\$0.2758) for the same period in 2021. For the full year 2022, net earnings per CBFi was Ps. 8.4672 (US\$0.4158) compared with Ps. 11.7470 (US\$0.5761) for the same period in 2021.

Funds from operations (FFO), as modified by FIBRA Prologis per CBFi, was Ps. 0.8277 (US\$0.0417) for the quarter compared with Ps. 0.8748 (US\$0.0425) for the same period in 2021. For the full year 2022, FFO per CBFi was Ps.3.6549 (US\$0.1809) compared with Ps. 3.4606 (US\$0.1708) for the same period in 2021.

SOLID OPERATING RESULTS

“2022 set another exceptional year with new records in our operational and financial results, boosted by nearshoring and rental growth. This continues to reflect the resiliency in our strategic business model. Additionally, our balance sheet is stronger than ever as a result of to the Rights Offering we did back in September thanks to the trust that our shareholders have provided to us,” said Luis Gutiérrez, president, Latin America, Prologis. “During the year, we accomplished several accretive acquisitions, both from our sponsor, Prologis, and from third parties. Because of this we have enhanced our position in the markets where we have presence and remain focused on delivering continued sustainable growth.”

Operating Portfolio	2022	2021	4Q22	4Q21	4Q22 Notes
Period End Occupancy	98.9%	97.9%	98.9%	97.9%	<i>Our six markets are above 98%, the highest occupancy since IPO.</i>
Leases Commenced	7.3 MSF	5.6 MSF	2.0 MSF	1.4 MSF	<i>The activity was concentrated in Juarez, Guadalajara and Mexico City.</i>
Customer Retention	91.0%	65.6%	91.0%	65.4%	
Net Effective Rent Change	20.5%	8.8%	26.7%	15.2%	<i>Led by Juarez and Guadalajara.</i>
Same Store Cash NOI	6.5%	10%	9.8%	6.8%	<i>Led mainly by rent change and annual rent increases.</i>
Same Store Net Effective NOI	5.1%	4.8%	7.1%	3.0%	<i>Led by rent change and annual rent increases.</i>

STRONG FINANCIAL POSITION

As of December 31, 2022, FIBRA Prologis' leverage was 23.7 percent and liquidity was approximately Ps. 12.4 billion (US\$640 million), which included Ps. 9.7 billion (US\$500 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 2.7 billion (US\$140 million) of unrestricted cash.

GUIDANCE ESTABLISHED FOR 2023

(US\$ in million, except per CBFI amounts) FX = Ps\$20.5 per US\$1.00	Low	High	Notes
FFO per CBFI	US\$0.1750	US\$0.1850	<i>Excludes the impact of foreign exchange movements and any potential incentive fee.</i>
Full Year 2023 Distributions per CBFI	US\$0.1300	US\$0.1300	<i>An 8% increase vs 2022.</i>
Year End Occupancy	97.0%	98.0%	
Same Store Cash NOI	3.0%	5.0%	<i>Based in U.S. dollars.</i>
Annual Capital Expenditures as % of NOI	13.0%	14.0%	
Asset Management and Professional Fees	US\$31	US\$34	
Building Acquisitions	US\$100	US\$300	
Building Dispositions	US\$0	US\$50	

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, January 19, 2023, 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 January 19 - February 2 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 December 31, 2022, FIBRA Prologis was comprised of 225 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 43.6 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
December 31, 2022, and 2021 and for the
three month periods and years then ended**



Table of content

Page

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

Fourth 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.

Fourth Quarter 2022 Management Overview

Letter from Luis Gutiérrez, President, Latin America, Prologis

2022 has been another exceptional and record year for FIBRA Prologis. We have seen historic highs in rental growth and occupancy, boosted by nearshoring.


Our fourth quarter and full year 2022 operating and financial results were outstanding. Leasing volume in 2022 was 7.3 million square feet, with renewals accounting for 73 percent of this activity. Occupancy set a new record of 98.9 percent at year end and the average term for new leases up to 65 months. Net effective rents on rollover increased 20.5 percent for the year. Same store cash NOI was positive 6.5 percent, led by rent change, annual rent increases, and higher occupancy.

On the capital deployment front, acquisitions totaled US\$135 million. Around 55 percent of the transactions were third parties, and the result is a deepening of our presence across our six main markets. These well-located, in-demand properties were built to the highest standards and are leased by leading global customers.

Our markets saw their best performance ever recorded. On the one side, demand in our markets was broad, driven by logistics and nearshoring. Net absorption for the quarter totaled 11 million square feet. On the other side, supply continues to be constrained. Finding the right combination of strategic locations with sufficient utilities is becoming more challenging. Because of this, development activity was insufficient to meet demand. For the full year, demand outpaced supply by more than 20%. Vacancy for modern-grade buildings decreased to 1.2% vs. 2.2% a year ago, driving market rent increases of 15%, the largest over a decade.

Our view of Mexican logistics in 2023 is bullish despite a potential deacceleration in the U.S. economy. Export-oriented manufacturing is poised to accelerate due to the integration of supply chains and nearshoring, while local consumption signals to remain resilient. We expect to see an imbalance between demand and supply again, driving markets toward full occupancy and increasing rents. Logistics real estate is the key asset class to gain exposure to demand and supply chain shifts, and FIBRA Prologis positioning allows our investors to be beneficiaries of these dynamics.

In addition, in September FIBRA Prologis completed a subscription rights offering issuing 153 million new CBFIs to our existing holders, raising Ps. 8 billion, equivalent to \$396 million. The use of proceeds helped to strengthen the balance sheet of the company and providing an ample firepower for future opportunities. This issuance reflects the trust that our shareholders have on us and I'm very thankful for their support.



Our commitment to environmental and social causes, as well as our dedication to strong corporate governance, is recognized by the market and we continue to lead and drive progress on this front. While pursuing to optimize energy and water use in our properties, we certified almost 8 million square feet with BOMA Best. In addition, we started our solar program, this represents a pace in our journey to meet the net zero goal set by our Sponsor. We are part of the Dow Jones Sustainability MILA Pacific Index and the S&P/BMV Total Mexico ESG Index and we were named, for second time, industrial sector leaders by the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) for outstanding performance in environmental stewardship, social responsibility, and governance. We know that we have a long way to go, not just to realize our own ambitions but to contribute to the improvement of the systems and communities in which we operate.


In summary, 2022 has been another record year for the company and for the industry in Mexico. Thanks to our teams on the ground, we are more than capable of delivering outstanding operational performance and solid results. We are optimistic for 2023. Growth drivers remain very solid; we expect to generate stronger cash flow; and our balance sheet is one of the best in the sector. As always, we will be disciplined with our capital and steadfast in creating value for our certificate holders as we maintain our thoughtful approach to our business.

We thank you for your ongoing support.

Sincerely,

Luis Gutiérrez

Chief Executive Officer



FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico and is prohibited from investing in real estate outside of Mexico.

STATEMENT

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

90-1019970

In accordance with U.S. Treasury Regulation §§ 1.1446-4(b)(4) and 1.1446(f)-4(b)(3). FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (“FIBRA Prologis”) was not engaged in a trade or business within the United States at any time during the 2023 taxable year of the partnership through January 18, 2023.

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 December 31, 2022, FIBRA Prologis owned 225 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 43.6 million square feet (4.0 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 242 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 67.3 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 32.7 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 fourth quarter financial information includes results from October 1, 2022, through December 31, 2022. During the year and the quarter ended December 31, 2022, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- **Operating results:**

Operating Portfolio	2022	2021	4Q 2022	4Q 2021	4Q22 Notes
Period End Occupancy	98.9%	97.9%	98.9%	97.9%	<i>Record occupancy since IPO.</i>
Leases Commenced	7.3 MSF	5.6 MSF	2.0 MSF	1.4 MSF	<i>The activity was concentrated in Juarez, Guadalajara and Mexico City.</i>
Customer Retention	91.0%	65.6%	91.0%	65.4%	
Net Effective Rent Change	20.5%	8.8%	26.7%	15.2%	<i>Led by Juarez and Reynosa.</i>
Same Store Cash NOI	6.5%	10%	9.8%	6.8%	<i>Led mainly by rent change and annual rent increases.</i>
Turnover Cost on Leases Commenced (per square foot)	US\$2.00	US\$2.29	US\$1.69	US\$2.12	

- Capital deployment activities:

US\$ in millions	2022	2021	4Q 2022	4Q 2021	4Q22 Notes
Acquisitions					
Acquisition Price	US\$134.9	US\$232.6	US\$56.6	US\$171.2	<i>Acquired two buildings in Tijuana owned by a third-party.</i>
Building GLA (thousand sf)	1.4 MSF	2.8 MSF	0.6 MSF	2.0 MSF	
Weighted avg. stabilized cap rate	6.4%	6.9%	6.3%	6.9%	
Dispositions					
Sale Price		US\$25.5			
Building GLA (thousand sf)		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.

Operational Outlook

In Mexico's six main logistics markets, net absorption was 11 million square feet and 35 million square feet for the year, driven by nearshoring, manufacturing, and e-commerce-related logistics.

Market vacancy for modern space is 1.2 percent, down from 2.2 percent a year ago. We expect low vacancy rates to continue in 2023, in turn prompting higher rents.

Customer sentiment is positive due to the fundamentals driving demand. Nearshoring is accelerating, it is the strongest catalyst for demand in all of our markets, mainly at the border. At the same time, consumer-driven demand expands at a stable pace, signaling a resilient 2023.

Border markets and Guadalajara remain severely constrained, with almost full occupancy. Market vacancy for Monterrey and Mexico City is constraining fast to around 2%. As many international companies establish or expand their operations in Mexico, we see an increase in build-to-suit and pre-leasing opportunities.

Despite the global uncertainty, we still see strong demand, both internal and for manufacturing to the exporting activity. Also, factors from the supply side, such as low utility availability and long entitlement process, lead to a tight market, increasing rents, and low vacancy.

Acquisitions

Our exclusivity agreement with our sponsor, Prologis, gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of the end of the fourth quarter, Prologis and FIBRA Prologis had 5.3 million square feet under development or pre-stabilization, of which 55.8 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 66.6 percent of annualized net effective rents, resulting in peso exposure of approximately 33.4 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 CBFI 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. 2.7 billion (approximately US\$140 million) as of December 31, 2022, the result of cash flow from operating properties.
- borrowing capacity of Ps. 9.7 billion (US\$500 million) under our unsecured credit facility.

Debt

As of December 31, 2022, we had approximately Ps. 17.8 billion (US\$921 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 4.0 percent (a weighted average coupon rate of 4.0 percent) and a weighted average maturity of 7.5 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of December 31, 2022, were 22.7 percent and 13.5 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 December 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 December 31, 2022;
- the condensed statements of comprehensive income for the three-month period and year ended December 31, 2022;
- the condensed statements of changes in equity for the year ended December 31, 2022;
- the condensed statement of cash flows for the year ended December 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 December 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, January 16, 2023

Interim condensed statements of financial position

in thousands Mexican pesos	Note	December 31, 2022	December 31, 2021
Assets			
Current assets:			
Cash		\$ 2,704,577	\$ 342,501
Trade receivables, net		71,361	54,622
Other receivables and value added tax		336,428	406,876
Prepaid expenses	5	3,748	8,008
Current exchange rate options	13	14,113	13,416
Assets held for sale	6	539,218	-
		3,669,445	825,423
Non-current assets:			
Investment properties	7	74,733,756	71,267,372
Other investment properties		55,994	47,900
Non-current prepaid expenses		-	11,600
Non-current exchange rate options	13	36,840	-
Other assets		26,165	38,488
		74,852,755	71,365,360
Total assets		\$ 78,522,200	\$ 72,190,783
Liabilities and equity			
Current liabilities:			
Trade payables		\$ 89,250	\$ 204,347
Prepaid rent		74,568	69,171
Due to affiliates	12	61,023	12,234
Current portion of long term debt	8	115,685	169,063
		340,526	454,815
Non-current liabilities:			
Long term debt	8	17,785,094	21,599,086
Security deposits		404,234	388,071
		18,189,328	21,987,157
Total liabilities		18,529,854	22,441,972
Equity:			
CBFI holders' capital	9	31,149,718	22,688,711
Other equity accounts and retained earnings		28,842,628	27,060,100
Total equity		59,992,346	49,748,811
Total liabilities and equity		\$ 78,522,200	\$ 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 December 31,		For the year ended December 31,	
		2022	2021	2022	2021
Revenues:					
Lease rental income		\$ 1,260,653	\$ 1,137,338	\$ 4,955,701	\$ 4,368,774
Rental recoveries		132,490	128,865	543,219	490,502
Other property income		16,420	7,602	44,099	47,141
		1,409,563	1,273,805	5,543,019	4,906,417
Operating expenses and other income and expenses:					
Operating and maintenance		(101,708)	(90,586)	(367,183)	(333,015)
Utilities		(10,220)	(7,201)	(40,256)	(32,737)
Property management fees	12	(38,856)	(37,325)	(154,884)	(142,399)
Real estate taxes		(25,750)	(21,239)	(102,975)	(82,752)
Non-recoverable operating expenses		(23,513)	(13,753)	(54,289)	(51,976)
(Loss) gain on valuation of investment properties	7	(29,801)	4,106,444	4,942,535	7,341,196
Asset management fees	12	(142,705)	(123,184)	(561,574)	(453,590)
Incentive fee	12	-	-	(655,488)	(319,537)
Professional fees		(32,799)	(23,253)	(89,397)	(59,537)
Finance cost		(199,884)	(198,498)	(880,809)	(725,560)
Net loss on early extinguishment of debt		-	-	-	(3,940)
Unused credit facility fee		(9,509)	(5,326)	(23,927)	(38,443)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments		(12,205)	6,862	(18,912)	25,718
Realized loss on exchange rate hedge instruments		(6,332)	(10,971)	(25,407)	(44,133)
Net exchange gain		30,148	6,207	21,279	606
Other general and administrative income (expenses)		6,057	(1,848)	15,999	(6,957)
		(597,077)	3,586,329	2,004,712	5,072,944
Net income		812,486	4,860,134	7,547,731	9,979,361
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		(2,539,066)	(294,522)	(3,652,333)	668,091
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>					
Unrealized gain (loss) on interest rate hedge instruments		236	249	966	(8,779)
		(2,538,830)	(294,273)	(3,651,367)	659,312
Total comprehensive (loss) income		\$ (1,726,344)	\$ 4,565,861	\$ 3,896,364	\$ 10,638,673
Earnings per CBFi	10	\$ 0.82	\$ 5.71	\$ 8.47	\$ 11.75

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

Interim condensed statements of changes in equity

For the years ended December 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	-	-	-	(1,751,632)	(1,751,632)
CBFIs issued	319,537	-	-	-	319,537
Comprehensive income:					
Translation gain from functional currency to reporting currency	-	668,091	-	-	668,091
Unrealized loss on interest rate hedge instruments	-	(8,779)	-	-	(8,779)
Net income	-	-	-	9,979,361	9,979,361
Total comprehensive income	-	659,312	-	9,979,361	10,638,673
Balance as of December 31, 2021	\$ 22,688,711	\$ 8,686,345	\$ (5,000)	\$ 18,378,755	\$ 49,748,811
Dividends	-	-	-	(2,113,836)	(2,113,836)
CBFIs issued	8,610,751	-	-	-	8,610,751
Rights offering issuance costs	(149,744)	-	-	-	(149,744)
Comprehensive income:					
Translation loss from functional currency to reporting currency	-	(3,652,333)	-	-	(3,652,333)
Unrealized gain on interest rate hedge instruments	-	966	-	-	966
Net income	-	-	-	7,547,731	7,547,731
Total comprehensive (loss) income	-	(3,651,367)	-	7,547,731	3,896,364
Balance as of December 31, 2022	\$ 31,149,718	\$ 5,034,978	\$ (5,000)	\$ 23,812,650	\$ 59,992,346

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 year ended December 31,	
	2022	2021
Operating activities:		
Net income	\$ 7,547,731	\$ 9,979,361
Adjustments for:		
Gain on valuation of investment properties	(4,942,535)	(7,341,196)
Incentive fee	655,488	319,537
Allowance for uncollectible trade receivables	462	2,872
Finance cost	880,809	725,560
Net loss on early extinguishment of debt	-	3,940
Realized loss on exchange rate hedge instruments	25,407	44,133
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	18,912	(25,718)
Net unrealized exchange (gain) loss	(21,643)	3,964
Straight-line of lease rental revenue	(80,308)	(94,336)
Change in:		
Trade receivables	(16,119)	(10,541)
Other receivables	47,552	(295,652)
Prepaid expenses	4,047	(5,683)
Other assets	10,165	(6,873)
Trade payables	(103,603)	(12,100)
Due to affiliates	49,469	615
Security deposits	37,987	24,126
Prepaid rent	9,274	18,156
Net cash flow provided by operating activities	4,123,095	3,330,165
Investing activities:		
Acquisition of investment properties	(2,534,930)	(3,262,620)
Disposition of assets held for sale	-	515,159
Cost related with acquisition of investment properties	(148,216)	(105,329)
Capital expenditures on investment properties	(653,912)	(549,712)
Net cash flow used in investing activities	(3,337,058)	(3,402,502)
Financing activities:		
Acquisition of exchange rate options	(50,953)	(18,079)
Dividends paid	(2,113,836)	(1,751,632)
Long term debt borrowings	5,671,268	12,116,024
Long term debt payments	(8,379,355)	(9,457,442)
Interest paid	(854,076)	(548,148)
CBFIs issued, related to the rights offering	7,955,263	-
Rights offering issuance costs	(149,744)	-
Net cash flow provided by financing activities	2,078,567	340,723
Net increase in cash	2,864,604	268,386
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash	(502,528)	(360,291)
Cash at beginning of the period	342,501	434,406
Cash at the end of the period	\$ 2,704,577	\$ 342,501
Non-cash transactions:		
Acquisition of investment properties	-	(1,584,983)
Long term debt borrowings, related to acquisitions	-	1,442,013
CBFIs issued, related to the incentive fee	655,488	319,537
Total non-cash transactions	\$ 655,488	\$ 176,567

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

Notes to interim condensed financial statements

As of December 31, 2022, and 2021 and for the three month periods and years then ended.
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:					
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Unsecured)	25-Aug-22	U. S. dollars	SOFR + 115bps (**)	\$ 996.0	\$ 50.0
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Unsecured)	17-Aug-22	U. S. dollars	SOFR + 90bps (**)	996.6	50.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	2-Aug-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	810.5	40.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	13-Jul-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	311.8	15.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	19-Apr-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	398.7	20.0
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				\$ 5,671.3	\$ 280.0

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

** Secured Overnight Financing Rate

in millions	Date	Currency	Interest rate	Mexican pesos	U. S. dollars
Payments:					
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	1-Dec-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(***)	\$ 3.0	\$ 0.2
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	1-Nov-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(***)	3.0	0.2
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	17-Oct-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	2,610.9	130.0
BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México (Unsecured)	14-Oct-22	U. S. dollars	SOFR + 90bps (***)	1,002.0	50.0
Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Unsecured)	13-Oct-22	U. S. dollars	SOFR + 115bps (***)	1,001.8	50.0
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	30-Sep-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	3.1	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	1-Sep-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	3.1	0.1
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	29-Aug-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	996.3	50.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	23-Aug-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	1,008.0	50.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	8-Aug-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	816.0	40.0
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	29-Jul-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	3.1	0.1
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	14-Jul-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	311.4	15.0
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	1-Jul-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	3.1	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	1-Jun-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	3.0	0.1
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	29-Apr-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	3.1	0.2
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	29-Apr-22	U. S. dollars	LIBOR +199bps(*)	102.8	5.0
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	1-Apr-22	U. S. dollars	5.18% weighted average(**)	2.9	0.1
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				\$ 8,379.4	\$ 416.5

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

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

*** Secured Overnight Financing Rate

ii. Distributions:

in millions, except per CBF	Date	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos per CBF	U. S. dollars per CBF
Distributions:					
Dividends	19-Oct-22	\$ 605.3	\$ 30.2	\$ 0.5997	\$ 0.0300
Dividends	19-Jul-22	527.7	25.9	0.6162	0.0302
Dividends	18-Apr-22	511.2	25.8	0.5968	0.0277
Dividends	20-Jan-22	469.6	23.0	0.5483	0.0268
Total distributions		\$ 2,113.8	\$ 104.9		

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:					
TAE #2	30-Nov-22	Tijuana	286,165	\$ 583.4	\$ 30.2
TAE #1	30-Nov-22	Tijuana	249,696	509.1	26.4
Pantaco #1	3-Aug-22	Mexico	41,764	82.1	4.0
Vallejo Truck Yard #1	4-May-22	Mexico	130,244	129.6	6.4
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	7-Jan-22	Tijuana	386,880	822.3	40.2
Total acquisitions			1,380,199	\$ 2,704.7	\$ 134.9

iv. Incentive fee:

On December 14, 2022, FIBRAPL recorded 12,464,161 CBFs issued based on the annual incentive fee approved in the ordinary holders meeting on July 5, 2022.

On June 6, 2022, FIBRAPL recognized the annual incentive fee expense of \$655.5 million Mexican pesos.

v. Rights offering:

On October 11, 2022, FIBRAPL issued an additional 152,985,834 CBFs at \$52.00 Mexican pesos per certificate through a subscription offering. Existing CBF holders were granted a preferential right to subscribe and pay for the additional CBFs. FIBRAPL received subscription requests in excess of the offering and allocated all 152,985,834 CBFs to holders. Proceeds from the subscription offering were \$7,955.3 million Mexican pesos.

2. Basis of presentation

Interim financial reporting - The accompanying interim condensed financial statements as of December 31, 2022, and 2021 and for the three month periods and years then ended 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 December 31, 2022, and 2021 and for the three month periods and years ended December 31, 2022 and 2021, respectively. 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 December 31, 2022						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 539,469	\$ 162,743	\$ 144,670	\$ 178,456	\$ 135,431	\$ 99,884	\$ 1,260,653
Rental recoveries	56,662	12,145	19,839	16,318	12,108	15,418	132,490
Other property income	5,807	(541)	2,012	2,198	6,096	848	16,420
	601,938	174,347	166,521	196,972	153,635	116,150	1,409,563
Expenses:							
Property expenses	(96,835)	(19,553)	(25,510)	(19,433)	(19,569)	(19,147)	(200,047)
	\$ 505,103	\$ 154,794	\$ 141,011	\$ 177,539	\$ 134,066	\$ 97,003	\$ 1,209,516

For the three months ended December 31, 2021							
in thousands Mexican pesos	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 502,103	\$ 146,929	\$ 142,009	\$ 125,489	\$ 127,860	\$ 92,948	\$ 1,137,338
Rental recoveries	53,431	12,125	19,951	14,697	14,206	14,455	128,865
Other property income	5,335	862	1,141	157	94	13	7,602
	560,869	159,916	163,101	140,343	142,160	107,416	1,273,805
Expenses:							
Property expenses	(74,524)	(17,678)	(20,325)	(15,859)	(21,886)	(19,832)	(170,104)
	\$ 486,345	\$ 142,238	\$ 142,776	\$ 124,484	\$ 120,274	\$ 87,584	\$ 1,103,701

For the year ended December 31, 2022							
in thousands Mexican pesos	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 2,076,219	\$ 633,969	\$ 596,390	\$ 701,596	\$ 547,738	\$ 399,789	\$ 4,955,701
Rental recoveries	223,391	53,434	78,236	67,976	58,767	61,415	543,219
Other property income	13,489	3,488	9,883	6,233	9,020	1,986	44,099
	2,313,099	690,891	684,509	775,805	615,525	463,190	5,543,019
Expenses:							
Property expenses	(336,819)	(76,442)	(79,171)	(79,051)	(74,093)	(74,011)	(719,587)
	\$ 1,976,280	\$ 614,449	\$ 605,338	\$ 696,754	\$ 541,432	\$ 389,179	\$ 4,823,432

For the year ended December 31, 2021							
in thousands Mexican pesos	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 1,951,373	\$ 564,025	\$ 533,790	\$ 470,190	\$ 500,744	\$ 348,652	\$ 4,368,774
Rental recoveries	210,033	45,286	69,322	54,147	56,992	54,722	490,502
Other property income	26,230	6,634	12,340	257	1,253	427	47,141
	2,187,636	615,945	615,452	524,594	558,989	403,801	4,906,417
Expenses:							
Property expenses	(290,412)	(72,162)	(69,297)	(67,572)	(73,216)	(70,220)	(642,879)
	\$ 1,897,224	\$ 543,783	\$ 546,155	\$ 457,022	\$ 485,773	\$ 333,581	\$ 4,263,538

As of December 31, 2022								
in thousands Mexican pesos	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt	Total
Investment properties:								
Land	\$ 6,043,036	\$ 1,747,574	\$ 2,080,616	\$ 2,430,880	\$ 1,283,633	\$ 1,194,135	\$ -	\$ 14,779,874
Buildings	24,172,147	6,990,294	8,322,464	9,723,519	5,134,537	4,776,536	-	59,119,497
	30,215,183	8,737,868	10,403,080	12,154,399	6,418,170	5,970,671	-	73,899,371
Straight-line of lease rental revenue	302,567	147,028	103,438	152,983	88,262	40,107	-	834,385
Investment properties	\$ 30,517,750	\$ 8,884,896	\$ 10,506,518	\$ 12,307,382	\$ 6,506,432	\$ 6,010,778	\$ -	\$ 74,733,756
Assets held for sale	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 421,113	\$ 118,105	\$ -	\$ 539,218
Other investment properties	\$ 55,994	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 55,994
Long term debt	\$ 464,926	\$ 1,029,370	\$ 1,171,673	\$ 724,939	\$ -	\$ -	\$ 14,509,871	\$ 17,900,779

As of December 31, 2021								
in thousands Mexican pesos	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
Investment properties	\$ 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 December 31, 2022, and 2021, current prepaid expenses of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican pesos	December 31, 2022	December 31, 2021
Other prepaid expenses	\$ 2,960	\$ 7,205
Insurance	788	803
Current prepaid expenses	\$ 3,748	\$ 8,008

6. Assets held for sale

As of December 31, 2022, five properties were classified as held for sale in the Reynosa and Juarez markets, with a leasable area of 0.7 million square feet and a fair value of \$27.9 million U.S. dollars (\$539.2 million Mexican Pesos).

7. 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 \$4,942,535 and \$ 7,341,196 Mexican pesos for the years ended December 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

	December 31, 2022
Risk adjusted discount rates	From 7.75% to 13.00% Weighted Avg. 8.68%
Risk adjusted capitalization rates	From 6.00% to 10.75% Weighted Avg. 6.85%

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 years ended December 31, 2022, and 2021, are as follows:

in thousands Mexican pesos	For the year ended December 31, 2022		For the year ended December 31, 2021	
Beginning balance	\$	71,267,372	\$	56,831,355
Assets held for sale		(539,218)		-
Translation effect from functional currency		(4,336,834)		1,588,356
Acquisition of investment properties		2,556,530		4,742,871
Acquisition costs		148,216		105,329
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements		653,912		549,712
Straight-line of lease rental revenue		41,243		108,553
Gain on valuation of investment properties		4,942,535		7,341,196
Investment properties	\$	74,733,756	\$	71,267,372

8. Long term debt

As of December 31, 2022, and 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	December 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	\$ 1,035,840	\$ 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	1,035,840	53,500	1,097,590
Citibank NA Credit facility (Unsecured)	b.	USD	14-Apr-26	LIBOR + 199bps	-	-	135,000	2,769,620
Metropolitan Life Insurance Company (Secured)	f.	USD	7-Dec-26	5.18% ^(***)	68,622	1,328,625	70,288	1,442,008
Green bond (Unsecured) #2	d.	USD	22-Apr-31	3.73%	70,000	1,355,305	70,000	1,436,099
Green bond (Unsecured) #1	c.	USD	28-Nov-32	4.12%	375,000	7,260,563	375,000	7,693,388
Private Placement (Unsecured)	e.	USD	1-Jul-39	3.48% ^(**)	300,000	5,808,450	300,000	6,154,710
				Total	920,622	17,824,623	1,057,288	21,691,005
Long term debt interest accrued					6,564	127,089	7,144	146,569
Debt premium, net					3,552	68,772	4,440	91,090
Deferred financing cost					(6,183)	(119,705)	(7,824)	(160,515)
				Total debt	924,555	17,900,779	1,061,048	21,768,149
Less: Current portion of long term debt					5,975	115,685	8,241	169,063
Total long term debt					\$ 918,580	\$ 17,785,094	\$ 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 December 31, 2022, of \$314.3 million U.S. dollars (\$6,075.5 million Mexican pesos); 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 Indicator) based on 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 December 31, 2022, FIBRAPL has no outstanding balance.

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 (\$7,260.6 million Mexican pesos), to be amortized as follows:

- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,420.2 million Mexican pesos) principal amount due in 2028;
- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,420.2 million Mexican pesos) principal amount due in 2030; and
- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,420.2 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 (\$1,355.3 million 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 U.S. dollars (\$5,808.4 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 (\$1,936.2 million Mexican pesos) of aggregate principal amount in 3.19% Series A Green USPP notes due July 1, 2029;
- (ii) \$80.0 million U.S. dollars (\$1,548.9 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 (\$1,548.9 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 (\$484.0 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 (\$290.4 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 December 31, 2022, FIBRAPL has an outstanding balance of \$68.6 million U.S. dollars (\$1,328.6 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 December 31, 2022, of \$157.0 million U.S. dollars (\$3,035.0 million Mexican pesos), 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%, consisting of:

- (i) \$51.7 million U.S. dollars (\$1,001.8 million Mexican pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 5.30% in tranche 1;
- (ii) \$7.7 million U.S. dollars (\$148.4 million Mexican pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 5.15% in tranche 2;
- (iii) \$9.2 million U.S. dollars (\$178.4 million Mexican pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 4.50% in tranche 3.

During the years ended December 31, 2022, and 2021, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$42.8 million U.S. dollars (\$854.1 million Mexican pesos) and \$26.7 million U.S. dollars (\$548.1 million Mexican pesos) respectively, and principal of \$416.5 million U.S. dollars (\$8,379.4 million Mexican pesos) and \$470.0 million U.S. dollars (\$9,457.4 million Mexican pesos), respectively.

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

9. Equity

As of December 31, 2022, total CBFIs outstanding were 1,021,869,492.

10. 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 December 31,		For the year ended December 31,	
	2022	2021	2022	2021
Basic and diluted earnings per CBFi (pesos)	\$ 0.82	\$ 5.71	\$ 8.47	\$ 11.75
Net income	812,486	4,860,134	7,547,731	9,979,361
Weighted average number of CBFis ('000)	995,368	850,508	891,404	849,522

As of December 31, 2022, FIBRAPL has 1,021,869,492 CBFis outstanding which includes 152,985,834 CBFis from the rights offering on October 11, 2022, and 12,464,161 CBFis issued to the Manager on December 14, 2022.

11. 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 the 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 December 31, 2022							
	Carrying amount				Fair value			
	Designated at fair value	Cash and receivables	Other financial liabilities	Total	Level 1	Level 2	Level 3	Total
Financial assets measured at fair value								
Investment properties	\$ 74,733,756	\$ -	\$ -	\$ 74,733,756	\$ -	\$ -	\$ 74,733,756	\$ 74,733,756
Other real investment properties	55,994	-	-	55,994	-	-	55,994	55,994
Assets held for sale	539,218	-	-	539,218	-	539,218	-	539,218
Exchange rate options	50,953	-	-	50,953	-	50,953	-	50,953
	\$ 75,379,921	\$ -	\$ -	\$ 75,379,921	\$ -	\$ 590,171	\$ 74,789,750	\$ 75,379,921
Financial assets not measured at fair value								
Cash	\$ -	\$ 2,704,577	\$ -	\$ 2,704,577	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Trade receivables	-	71,361	-	71,361	-	-	-	-
Other receivables	-	7,440	-	7,440	-	-	-	-
	\$ -	\$ 2,783,378	\$ -	\$ 2,783,378	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Financial liabilities not measured at fair value								
Trade payables	\$ -	\$ -	\$ 89,250	\$ 89,250	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Due to affiliates	-	-	61,023	61,023	-	-	-	-
Long term debt	-	-	17,900,779	17,900,779	-	15,175,292	-	15,175,292
	\$ -	\$ -	\$ 18,051,052	\$ 18,051,052	\$ -	\$ 15,175,292	\$ -	\$ 15,175,292

in thousands Mexican Pesos	As of December 31, 2021							
	Carrying amount				Fair value			
	Designated at fair value	Cash and receivables	Other financial liabilities	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.

12. Affiliates information

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

a. Due to affiliates

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

in thousands Mexican pesos	December 31, 2022		December 31, 2021
Asset management fee	\$	48,059	\$ -
Property management fees		12,964	12,234
Total due to affiliates	\$	61,023	\$ 12,234

b. Transactions with affiliates

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

in thousands Mexican pesos	For the three months ended December 31,		For the year ended December 31,	
	2022	2021	2022	2021
Asset management fee	\$ (142,705)	\$ (123,184)	\$ (561,574)	\$ (453,590)
Property management fee	\$ (38,856)	\$ (37,325)	\$ (154,884)	\$ (142,399)
Leasing commissions	\$ (10,049)	\$ (8,192)	\$ (31,778)	\$ (30,622)
Development fee	\$ (2,250)	\$ (7,795)	\$ (10,903)	\$ (19,632)
Maintenance costs	\$ (2,200)	\$ (3,803)	\$ (11,492)	\$ (12,836)
Incentive Fee	\$ -	\$ -	\$ (655,488)	\$ (319,537)

13. Hedging activities

As of December 31, 2022, FIBRAPL had an asset of \$51.0 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	December 31, 2022	December 31, 2021	December 31, 2022	December 31, 2021
15-Oct-21	31-Dec-22	31-Mar-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 659	\$ -	\$ 32
15-Oct-21	31-Dec-22	30-Jun-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	-	2,570	-	125
15-Oct-21	31-Dec-22	30-Sep-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	-	4,295	-	209
15-Oct-21	31-Dec-22	31-Dec-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	-	5,892	-	287
27-May-22	31-Mar-23	31-Mar-23	20.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	590	-	30	-
27-May-22	30-Jun-23	30-Jun-23	20.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	2,446	-	126	-
9-Aug-22	30-Sep-23	30-Sep-23	20.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	4,050	-	209	-
9-Aug-22	31-Dec-23	31-Dec-23	20.0000 USD-MXN	Level 2	100,000	5,457	-	282	-
25-Aug-22	31-Mar-23	31-Mar-23	20.0000 USD-MXN	Level 2	12,500	74	-	4	-
25-Aug-22	30-Jun-23	30-Jun-23	20.0000 USD-MXN	Level 2	12,500	306	-	16	-
25-Aug-22	30-Sep-23	30-Sep-23	20.0000 USD-MXN	Level 2	12,500	507	-	26	-
25-Aug-22	31-Dec-23	31-Dec-23	20.0000 USD-MXN	Level 2	12,500	683	-	35	-
10-Nov-22	28-Mar-24	31-Mar-24	20.0000 USD-MXN	Level 2	112,500	7,523	-	389	-
10-Nov-22	28-Jun-24	30-Jun-24	20.0000 USD-MXN	Level 2	112,500	8,691	-	449	-
10-Nov-22	30-Sep-24	30-Sep-24	20.0000 USD-MXN	Level 2	112,500	9,791	-	506	-
10-Nov-22	31-Dec-24	31-Dec-24	20.0000 USD-MXN	Level 2	112,500	10,835	-	560	-
Total currency options						\$ 50,953	\$ 13,416	\$ 2,632	\$ 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.

14. Commitments and contingencies

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

15. Financial statements approval

On January 16, 2023, the issuance of these interim condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

* * * * *



Pharr Bridge 8, Reynosa, Mexico

FOURTH 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.



Centro Industrial Juarez, Juarez, Mexico

Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Company Fees
- 7 Operating Performance
- 8 2022 Guidance and Actuals
- 9 2023 Guidance

Financial Information

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

Operation Overview

- 13 Operating Metrics
- 15 Investment Properties
- 16 Customer Information

Capital Deployment

- 17 Acquisitions

Capitalization

- 18 Debt Summary and Metrics

Sponsor

- 19 Prologis Unmatched Global Platform
- 20 Prologis Global Customer Relationships
- 21 Identified External Growth Pipeline

Notes and Definitions

- 22 Notes and Definitions ^(A)



Park Toluca #2, Mexico City, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of December 31, 2022, FIBRA Prologis was comprised of 225^(A) logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 43.6 million square feet (4.0 million square meters) of Gross Leasing Area (“GLA”).

MARKET PRESENCE

98.9%^(B) Occupancy

TOTAL MARKETS

GLA	% Net Effective Rent
43.4 MSF	100%

MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
14.4 MSF	32.7%	99.9%

CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

Guadalajara, Mexico City, Monterrey

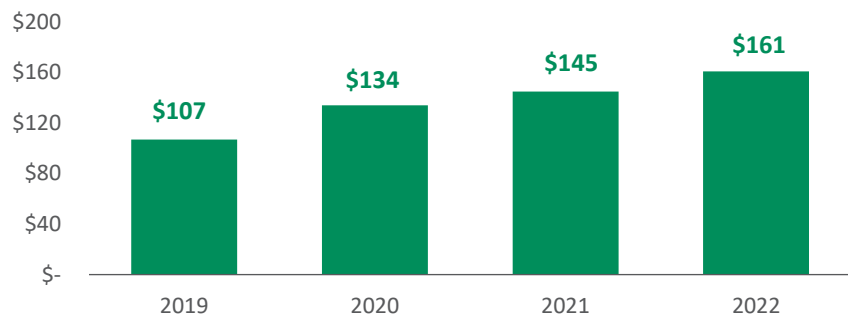
GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
29.0 MSF	67.3%	98.4%



A. Includes two VAA properties.
B. Operating portfolio only.
C. Excluding Non-core Markets. Please See Non-core Markets in Notes and Definitions.

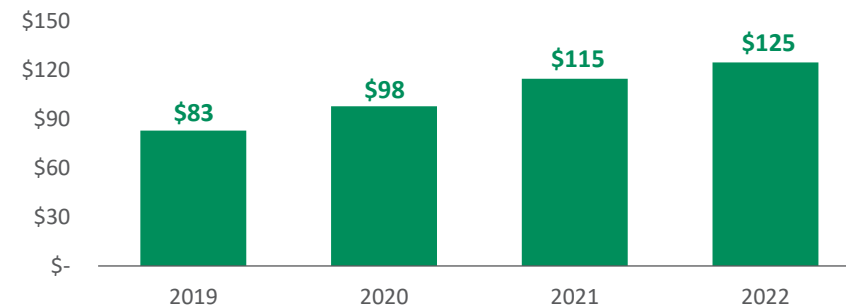
FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



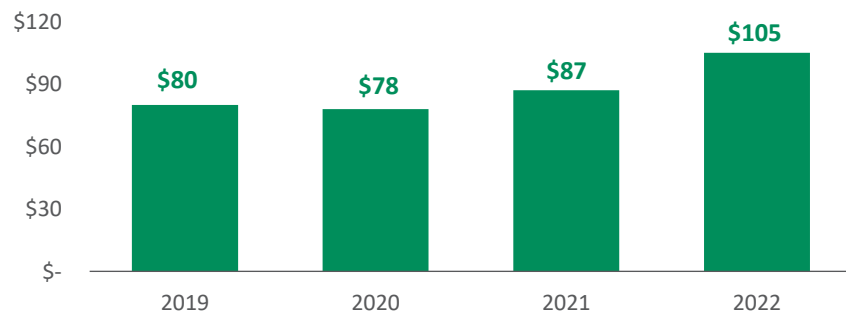
AFFO

(in millions of US\$)



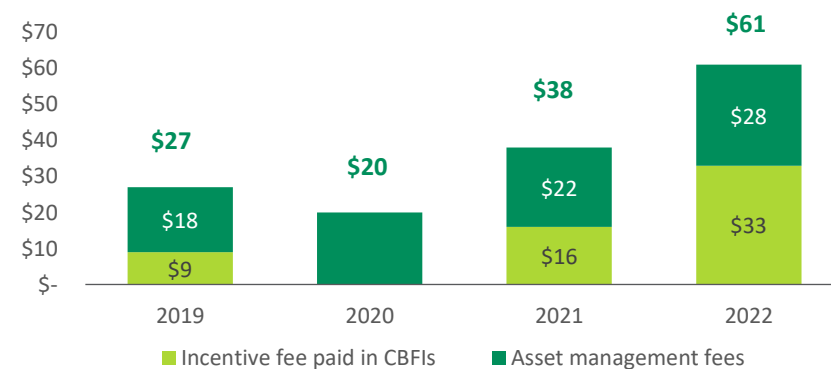
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



Highlights

Company Performance

4Q 2022 Supplemental

in thousands, except per CBFi amounts

	For the three months ended									
	December 31, 2022		September 30, 2022		June 30, 2022		March 31, 2022		December 31, 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Revenues	1,409,563	71,271	1,396,908	69,157	1,350,328	67,255	1,386,220	67,291	1,273,805	61,582
Gross Profit	1,209,516	61,113	1,220,586	60,452	1,173,884	58,471	1,219,446	59,148	1,103,701	53,301
Net Income	812,486	40,886	470,286	23,360	1,923,849	95,069	4,341,110	211,310	4,860,134	234,532
AMEFIBRA FFO ^(B)	827,374	41,666	824,804	40,875	790,816	39,303	829,871	40,186	747,681	36,377
FFO, as modified by FIBRA Prologis	823,843	41,486	819,404	40,609	787,708	39,148	826,998	40,042	743,988	36,114
AFFO	642,774	32,283	625,953	31,063	591,219	29,341	678,699	32,783	562,763	27,516
Adjusted EBITDA	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568	1,014,053	50,442	1,052,575	51,047	1,003,227	48,575
Net earnings per CBFi	0.8163	0.0411	0.5491	0.0273	2.2464	0.1110	5.0689	0.2467	5.7144	0.2758
AMEFIBRA FFO ^(B) per CBFi	0.8312	0.0419	0.9631	0.0477	0.9234	0.0459	0.9690	0.0469	0.8791	0.0428
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi	0.8277	0.0417	0.9568	0.0474	0.9198	0.0457	0.9656	0.0468	0.8748	0.0425



A. Amounts presented in U.S. Dollars which is FIBRA Prologis' functional currency, represent the actual amounts from our U.S. Dollar financial statements.
 B. For a full definition of AMEFIBRA FFO, please refer to page 24 in the Notes and Definitions section.

in thousands

	For the three months ended									
	December 31, 2022		September 30, 2022		June 30, 2022		March 31, 2022		December 31, 2021	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Asset management fee	(142,705)	(7,267)	(145,988)	(7,242)	(138,253)	(6,966)	(134,628)	(6,521)	(123,184)	(5,916)
Property management fee	(38,856)	(1,992)	(40,503)	(2,008)	(38,900)	(1,945)	(36,625)	(1,795)	(37,325)	(1,785)
Leasing commissions	(10,049)	(515)	(6,141)	(302)	(9,047)	(451)	(6,541)	(320)	(8,192)	(395)
Development fee	(2,250)	(115)	(2,386)	(119)	(2,690)	(134)	(3,577)	(174)	(7,795)	(379)
Incentive Fee	-	-	-	-	(655,488)	(33,487)	-	-	-	-

FEE SUMMARY

	Fee Type	Calculation	Payment Frequency
Operating Fees	Property Management	3% x collected revenues	Monthly
	Leasing Commission <i>Only when no broker is involved</i>	<i>New leases: 5% x lease value for <6 yrs; 2.5% x lease value for 6 - 10 yrs; 1.25% x lease value for > 10 yrs Renewals: 50% of new lease schedule^(B)</i>	1/2 at closing 1/2 at occupancy
	Construction Fee Development Fee	4% x property and tenant improvements and construction cost	Project completion
Administration Fees	Asset Management	0.75% annual x appraised asset value	Quarterly
	Incentive	Hurdle rate	9%
		High watermark	Yes
		Fee	10%
		Currency	100% in CBF1's ^(C)
Lock up	6 months	Annually at IPO ^(D) anniversary	

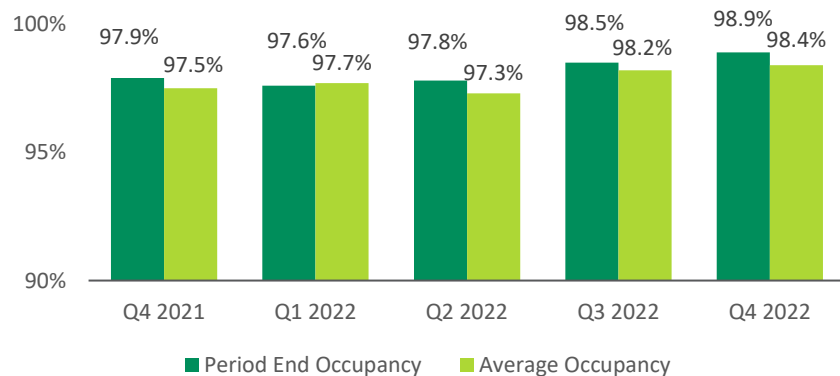
A. Amounts presented in U.S. Dollars which is FIBRA Prologis' functional currency, represent the actual amounts from our U.S. Dollar financial statements.

B. 50% of the applicable fee rate of new lease schedule.

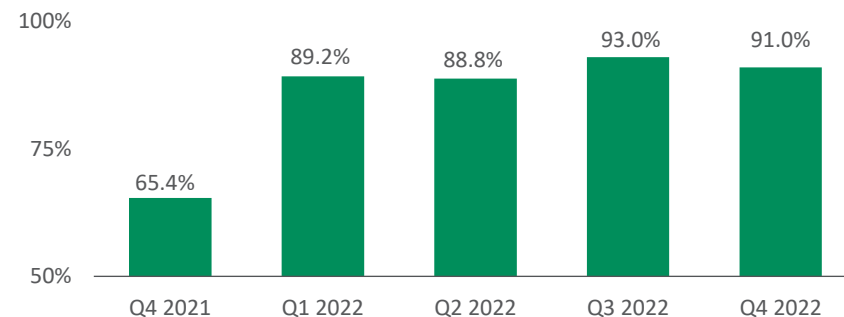
C. Approved by holders.

D. Initial Public Offering.

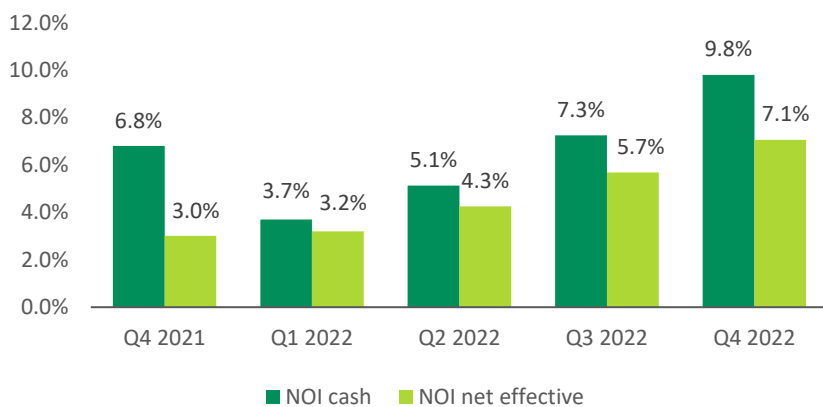
OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



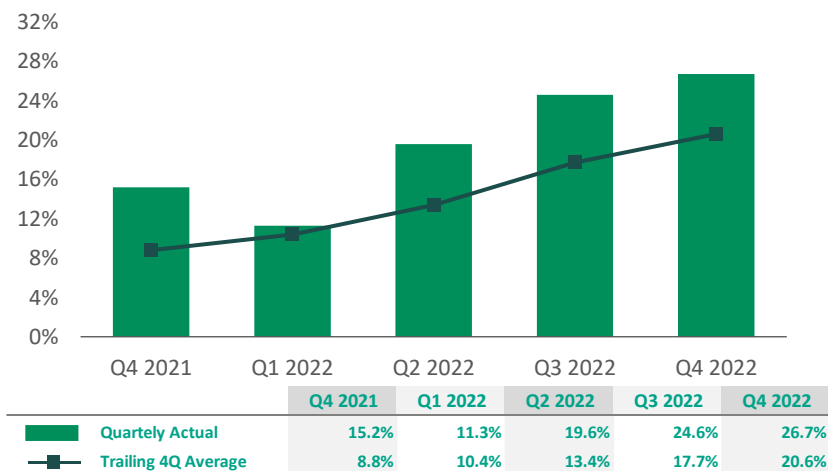
CUSTOMER RETENTION



SAME STORE NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR (A)



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



Highlights

2022 Guidance and Actuals

4Q 2022 Supplemental

US Dollars in thousands except per CBFI amounts

Financial Performance		Low		High		Actuals
Full year FFO, as modified by FIBRA Prologis, per CBFI (excludes incentive fees) ^(A)	\$	0.1770	\$	0.1820	\$	0.1809
Operations						
Year-end occupancy		97.0%		98.0%		98.9%
Same store cash NOI change		4.5%		6.5%		6.4%
Annual capex as a percentage of NOI		13.0%		14.0%		12.8%
Capital Deployment						
Building Acquisitions	\$	100,000	\$	150,000	\$	134,810
Other Assumptions						
G&A (Asset management and professional fees) ^(B)	\$	30,000	\$	33,000	\$	32,464
Full year 2022 distribution per CBFI (US Dollars)	\$	0.1200	\$	0.1200	\$	0.1147

- A. FFO guidance excludes the impact of Mexican Peso movements as U.S. Dollar is the functional currency of FIBRA Prologis.
 B. G&A excludes incentive fee
 Note: Guidance based on \$21.00 pesos per \$1.00 U.S. Dollar.

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)	\$ 0.1750	\$ 0.1850
Operations		
Year-end occupancy	97.0%	98.0%
Same store cash NOI change	3.0%	5.0%
Annual capex as a percentage of NOI	13.0%	14.0%
Capital Deployment		
Building Acquisitions	\$ 100,000	\$ 300,000
Building Dispositions	\$ -	\$ 50,000
Other Assumptions		
G&A (Asset management and professional fees) ^(B)	\$ 31,000	\$ 34,000
Full year 2023 distribution per CBFi (US Dollars)	\$ 0.1300	\$ 0.1300

Financial Information

Interim Condensed Statements of Financial Position

4Q 2022 Supplemental

in thousands	December 31, 2022		December 31, 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Assets:				
Current assets:				
Cash	2,704,577	139,689	342,501	16,695
Trade receivables, net ^(A)	71,361	3,687	54,622	2,661
Other receivables and value added tax	336,428	17,376	406,876	19,832
Prepaid expenses	3,748	193	8,008	402
Current exchange rate options	14,113	728	13,416	654
Assets held for sale	539,218	27,850	-	-
	3,669,445	189,523	825,423	40,244
Non-current assets:				
Investment properties	74,733,756	3,859,915	71,267,372	3,473,796
Other investment properties	55,994	2,892	47,900	2,335
Non-current prepaid expenses	-	-	11,600	553
Non-current exchange rate options	36,840	1,904	-	-
Other assets	26,165	1,351	38,488	1,876
	74,852,755	3,866,062	71,365,360	3,478,560
Total assets	78,522,200	4,055,585	72,190,783	3,518,804
Liabilities and Equity:				
Current liabilities:				
Trade payables	89,250	4,609	204,347	9,960
Prepaid rent	74,568	3,851	69,171	3,372
Due to affiliates	61,023	3,151	12,234	596
Current portion of long term debt	115,685	5,975	169,063	8,241
	340,526	17,586	454,815	22,169
Non-current liabilities:				
Long term debt	17,785,094	918,580	21,599,086	1,052,807
Security deposits	404,234	20,878	388,071	18,916
	18,189,328	939,458	21,987,157	1,071,723
Total liabilities	18,529,854	957,044	22,441,972	1,093,892
Equity:				
CBFI holders capital	31,149,718	1,839,264	22,688,711	1,417,536
Other equity accounts and retained earnings	28,842,628	1,259,277	27,060,100	1,007,376
Total equity	59,992,346	3,098,541	49,748,811	2,424,912
Total liabilities and equity	78,522,200	4,055,585	72,190,783	3,518,804

in thousands of US\$	December 31, 2022		December 31, 2021	
	IFRS	Gross Book Value	IFRS	Gross Book Value
Investment properties	3,890,657	2,938,909	3,476,131	2,780,473

Financial Information

Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

4Q 2022 Supplemental

in thousands, except per CBFi amounts	For the three months ended December 31,				For the year ended December 31,			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Revenues:								
Lease rental income	1,260,653	63,736	1,137,338	54,926	4,955,701	245,852	4,368,774	215,273
Rental recoveries	132,490	6,698	128,865	6,220	543,219	27,007	490,502	24,182
Other property income	16,420	837	7,602	436	44,099	2,115	47,141	2,407
	1,409,563	71,271	1,273,805	61,582	5,543,019	274,974	4,906,417	241,862
Operating expenses:								
Operating and maintenance	(101,708)	(5,194)	(90,586)	(4,445)	(367,183)	(18,290)	(333,015)	(16,456)
Utilities	(10,220)	(518)	(7,201)	(345)	(40,256)	(2,005)	(32,737)	(1,617)
Property management fees	(38,856)	(1,992)	(37,325)	(1,785)	(154,884)	(7,740)	(142,399)	(6,993)
Real estate taxes	(25,750)	(1,261)	(21,239)	(1,043)	(102,975)	(5,043)	(82,752)	(4,141)
Non-recoverable operating expenses	(23,513)	(1,193)	(13,753)	(663)	(54,289)	(2,712)	(51,976)	(2,558)
	(200,047)	(10,158)	(170,104)	(8,281)	(719,587)	(35,790)	(642,879)	(31,765)
Gross profit	1,209,516	61,113	1,103,701	53,301	4,823,432	239,184	4,263,538	210,097
Other income (expenses):								
Gains on valuation of investment properties	(29,801)	(1,514)	4,106,444	197,934	4,942,535	242,695	7,341,196	359,357
Asset management fees	(142,705)	(7,267)	(123,184)	(5,916)	(561,574)	(27,996)	(453,590)	(22,358)
Incentive fee	-	-	-	-	(655,488)	(33,487)	(319,537)	(15,929)
Professional fees	(32,799)	(1,656)	(23,253)	(1,019)	(89,397)	(4,468)	(59,537)	(2,825)
Interest expense	(196,353)	(9,996)	(194,805)	(9,268)	(865,897)	(43,026)	(699,579)	(34,177)
Amortization of debt premium	4,366	222	772	38	18,581	925	772	38
Amortization of deferred financing cost	(7,897)	(402)	(4,465)	(301)	(33,493)	(1,670)	(26,753)	(1,486)
Losses on early extinguishment of debt, net	-	-	-	-	-	-	(3,940)	(197)
Unused credit facility fee	(9,509)	(480)	(5,326)	(259)	(23,927)	(1,197)	(38,443)	(1,892)
Unrealized (loss) gain on exchange rate hedge instruments	(12,205)	(630)	6,862	335	(18,912)	(967)	25,718	1,258
Realized losses on exchange rate hedge instruments	(6,332)	(327)	(10,971)	(533)	(25,407)	(1,262)	(44,133)	(2,174)
Unrealized exchange gain (loss), net	30,649	1,544	2,840	149	21,643	1,099	(3,964)	(191)
Realized exchange (loss) gain, net	(501)	(25)	3,367	160	(364)	(18)	4,570	220
Other general and administrative income (expenses)	6,057	304	(1,848)	(89)	15,999	813	(6,957)	(342)
	(397,030)	(20,227)	3,756,433	181,231	2,724,299	131,441	5,715,823	279,302
Net income	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Other comprehensive income:								
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>								
Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency	(2,539,066)	277	(294,522)	13,770	(3,652,333)	13,889	668,091	26,511
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>								
Unrealized gain (loss) on interest rate of hedge instruments	236	12	249	12	966	48	(8,779)	(461)
	(2,538,830)	289	(294,273)	13,782	(3,651,367)	13,937	659,312	26,050
Total comprehensive (loss) income for the period	(1,726,344)	41,175	4,565,861	248,314	3,896,364	384,562	10,638,673	515,449
Earnings per CBFi (A)	0.8163	0.0411	5.7144	0.2758	8.4672	0.4158	11.7470	0.5761

Financial Information

4Q 2022 Supplemental

Reconciliations of Net Income to AMEFIBRA FFO, FFO, as modified by FIBRA Prologis, AFFO and EBITDA

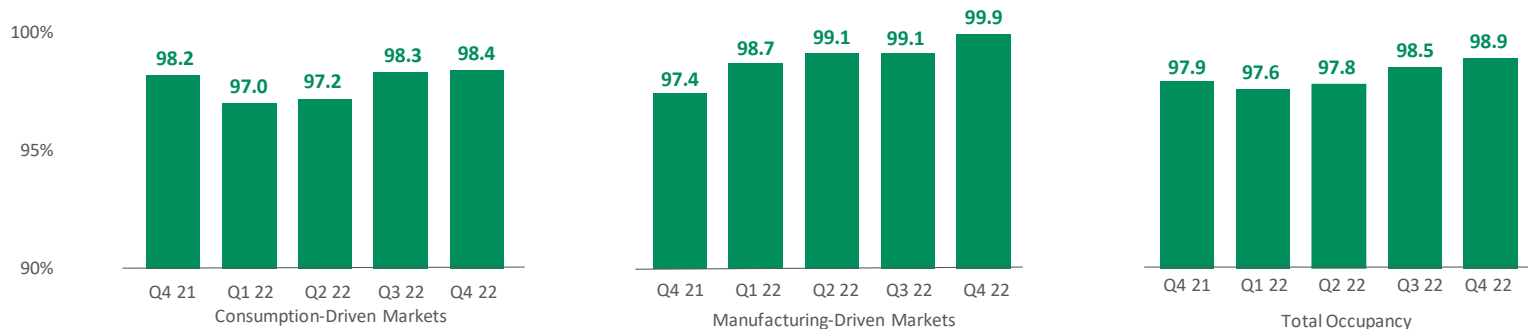
in thousands	For the three months ended December 31,				For the year ended December 31,			
	2022		2021		2022		2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to FFO								
Revenues	1,409,563	71,271	1,273,805	61,582	5,543,019	274,974	4,906,417	241,862
Operating expenses	(200,047)	(10,158)	(170,104)	(8,281)	(719,587)	(35,790)	(642,879)	(31,765)
Gross profit	1,209,516	61,113	1,103,701	53,301	4,823,432	239,184	4,263,538	210,097
Other (income) expenses, net	(397,030)	(20,227)	3,756,433	181,231	2,724,299	131,441	5,715,823	279,302
Net Income	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Gains on valuation of investment properties	29,801	1,514	(4,106,444)	(197,934)	(4,942,535)	(242,695)	(7,341,196)	(359,357)
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	12,205	630	(6,862)	(335)	18,912	967	(25,718)	(1,258)
Unrealized exchange (gain) loss, net	(30,649)	(1,544)	(2,840)	(149)	(21,643)	(1,099)	3,964	191
Losses on early extinguishment of debt, net	-	-	-	-	-	-	3,940	197
Amortization of deferred financing costs	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
Amortization of debt premium	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	655,488	33,487	319,537	15,929
AMEFIBRA FFO (A)	827,374	41,666	747,681	36,377	3,272,865	162,030	2,965,869	146,549
Amortization of deferred financing costs	(7,897)	(402)	(4,465)	(301)	(33,493)	(1,670)	(26,753)	(1,486)
Amortization of debt premium	4,366	222	772	38	18,581	925	772	38
FFO, as modified by FIBRA Prologis	823,843	41,486	743,988	36,114	3,257,953	161,285	2,939,888	145,101
Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")								
Straight-lined rents	(1,781)	(107)	(27,584)	(1,330)	(80,308)	(3,970)	(94,336)	(4,655)
Property improvements	(111,747)	(5,680)	(93,438)	(4,463)	(301,504)	(15,083)	(236,180)	(11,657)
Tenant improvements	(55,886)	(2,809)	(42,111)	(2,032)	(226,608)	(11,271)	(209,063)	(10,423)
Leasing commissions	(15,186)	(787)	(21,785)	(1,036)	(125,800)	(6,236)	(104,469)	(5,130)
Amortization of debt premium	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Amortization of deferred financing costs	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
AFFO	642,774	32,283	562,763	27,516	2,538,645	125,470	2,321,821	114,684
Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA								
Net income	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Gains on valuation of investment properties	29,801	1,514	(4,106,444)	(197,934)	(4,942,535)	(242,695)	(7,341,196)	(359,357)
Interest expense	196,353	9,996	194,805	9,268	865,897	43,026	699,579	34,177
Amortization of deferred financing costs	7,897	402	4,465	301	33,493	1,670	26,753	1,486
Amortization of debt premium	(4,366)	(222)	(772)	(38)	(18,581)	(925)	(772)	(38)
Losses on early extinguishment of debt, net	-	-	-	-	-	-	3,940	197
Unused credit facility fee	9,509	480	5,326	259	23,927	1,197	38,443	1,892
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	12,205	630	(6,862)	(335)	18,912	967	(25,718)	(1,258)
Unrealized exchange (gain) loss, net	(30,649)	(1,544)	(2,840)	(149)	(21,643)	(1,099)	3,964	191
Pro forma adjustments for acquisitions and dispositions	(11,443)	(591)	55,415	2,671	(12,566)	(645)	221,350	10,670
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	655,488	33,487	319,537	15,929
Adjusted EBITDA	1,021,793	51,551	1,003,227	48,575	4,150,123	205,608	3,925,241	193,288

Operations Overview

4Q 2022 Supplemental

Operating Metrics

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



LEASING ACTIVITY

square feet in thousands	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Square feet of leases commenced:					
Renewals	825	1,151	1,454	1,040	1,677
New leases	572	536	606	439	339
Total square feet of leases commenced	1,397	1,687	2,060	1,479	2,016
Average term of leases commenced (months)	45	48	61	67	49
Operating Portfolio:					
Trailing four quarters - leases commenced	5,557	6,387	6,455	6,623	7,242
Trailing four quarters - % of average portfolio	16.5%	17.7%	20.3%	18.7%	20.0%
Rent change - cash	6.0%	5.3%	3.9%	12.1%	4.4%
Rent change - net effective	15.2%	11.3%	19.6%	24.6%	26.7%

FIBRA - Quarterly rent change detail by Market	# of Transactions	Leasing Activity SF (000's)	Market NRA SF (000's)	Leasing Volume as % of Market NRA	Rent change - net effective
Guadalajara	5	485	5,906	8.2%	26.3%
Juarez	7	1,295	3,549	36.5%	24.8%
Mexico City	2	236	16,976	1.4%	44.1%
Monterrey	-	-	6,113	-	-
Reynosa	-	-	4,588	-	-
Tijuana	-	-	6,285	-	-
Total	14	2,016	43,417	4.6%	24.6%

Operating Metrics

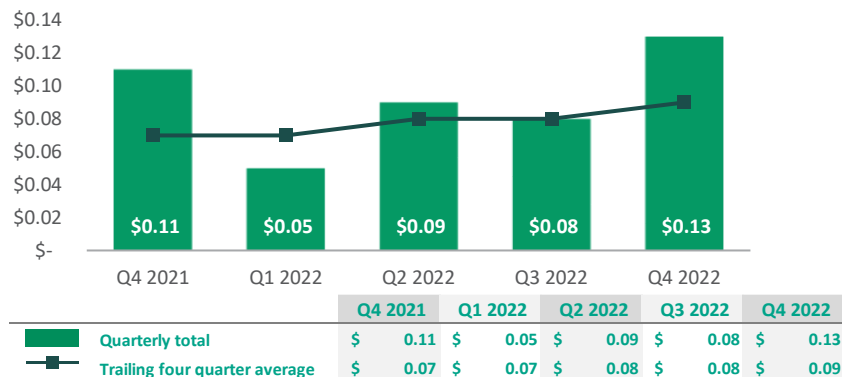
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED ^(A) IN THOUSANDS

	Q4 2021		Q1 2022		Q2 2022		Q3 2022		Q4 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	93,438	4,463	46,051	2,270	76,062	3,783	67,644	3,350	111,747	5,680
Tenant improvements	42,111	2,032	32,789	1,598	62,667	3,137	75,266	3,727	55,886	2,809
Leasing commissions	21,785	1,036	38,968	1,905	35,463	1,763	36,183	1,781	15,186	787
Total turnover costs	63,896	3,068	71,757	3,503	98,130	4,900	111,449	5,508	71,072	3,596
Total capital expenditures	157,334	7,531	117,808	5,773	174,192	8,683	179,093	8,858	182,819	9,276
Trailing four quarters - % of gross NOI		13.0%		11.8%		12.6%		13.3%		13.6%

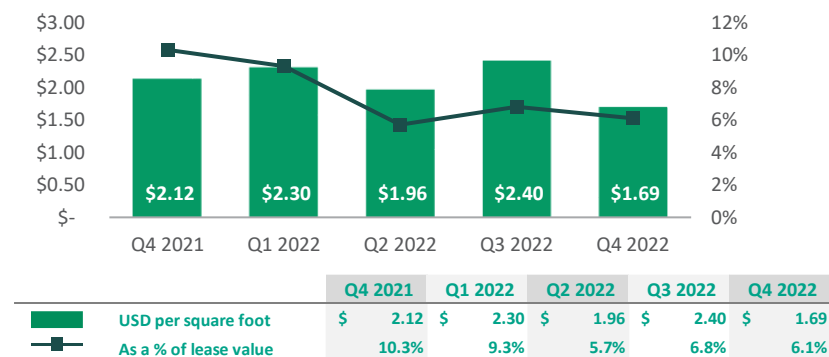
SAME STORE INFORMATION

	Q4 2021	Q1 2022	Q2 2022	Q3 2022	Q4 2022
Square feet of population	33,523	38,817	38,817	38,817	38,103
Average occupancy	97.9%	97.6%	97.8%	98.5%	98.9%
Percentage change:					
NOI - Cash	6.8%	3.7%	5.1%	7.3%	9.8%
NOI - net effective	3.0%	3.2%	4.3%	5.7%	7.1%
Average occupancy	0.8%	0.9%	1.4%	1.5%	1.0%

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED (A)



Operations Overview

Investment Properties

4Q 2022 Supplemental

square feet and currency in thousands	# of Buildings	Square Feet				Fourth Quarter NOI						Net Effective Rent		Investment Properties Value	
		Total	% of Total	Occupied %	Leased %	Fourth Quarter NOI		Annualized		% of Total	Per Sq Ft		Total	% of Total	
						Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Consumption-Driven Markets															
Mexico City	67	16,976	39.0	98.0	98.0	497,780	25,152	2,060,936	106,445	41.4	124	6.40	29,872,043	1,542,857	39.8
Guadalajara	26	5,906	13.6	99.3	99.3	154,794	7,821	637,497	32,926	12.8	109	5.62	8,884,896	458,895	11.8
Monterrey	26	6,113	14.0	98.5	98.5	141,011	7,125	654,225	33,790	13.1	109	5.61	10,506,518	542,650	13.9
Total Consumption-Driven Markets	119	28,995	66.6	98.4	98.4	793,585	40,098	3,352,658	173,161	67.3	118	6.07	49,263,457	2,544,402	65.5
Manufacturing-Driven Markets															
Reynosa	29	4,588	10.6	99.8	99.8	134,066	6,774	493,389	25,483	9.9	108	5.56	6,927,545	357,800	9.2
Tijuana	47	6,285	14.4	100.0	100.0	177,539	8,970	754,227	38,955	15.1	120	6.20	12,307,382	635,663	16.3
Ciudad Juarez	28	3,549	8.1	100.0	100.0	97,003	4,901	380,647	19,660	7.7	107	5.54	6,128,883	316,550	8.1
Total Manufacturing-Driven Markets	104	14,422	33.1	99.9	99.9	408,608	20,645	1,628,263	84,098	32.7	113	5.83	25,363,810	1,310,013	33.6
Total operating portfolio	223	43,417	99.7	98.9	98.9	1,202,193	60,743	4,980,921	257,259	100	116	5.99	74,627,267	3,854,415	99.1
VAA Mexico City	2	136	0.3	4.8	4.8								202,328	10,450	0.3
Total operating properties ^(A)	225	43,553	100.0	98.6	98.6	1,202,193	60,743	4,980,921	257,259	100	116	5.99	74,829,595	3,864,865	99.4
Intermodal facility ^(B)						7,323	370						331,082	17,100	0.4
Other investment properties ^(C)													55,994	2,892	0.1
Covered land play ^(D)													112,297	5,800	0.1
Total investment properties ^(E)		43,553	100.0			1,209,516	61,113						75,328,968	3,890,657	100.0

Third Party Valuation Metrics:

FIBRA Prologis Statistics (230 Assets)	For the three months ended December 31, 2022	
	Range	Weighted Avg.
Capitalization Rates (%)	6.00% - 10.75%	6.85%
Discount Rates (%)	7.75% - 13.00%	8.68%
Term Cap Rates (%)	6.25% - 11.00%	7.09%
Market Rents (US \$/ Sq ft/ Yr)	\$3.75 - \$12.00	\$6.29

For additional detail, please refer to Notes and Definitions section to the Valuation Methodology.

A. As of December 31, 2022, five properties were classified as held for sale.

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

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

D. 100% vacant as of December 31, 2022.

E. 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 December 31, 2022.

Operations Overview

Customer Information

4Q 2022 Supplemental

square feet in thousands

Top 10 Customers as a % of Net Effective Rent

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Amazon	3.7%	1,558
2 MELI PARTICIPACIONES SL	3.1%	1,075
3 AGENCE DES PARTICIPATIONS DE L'ETAT	2.8%	1,064
4 El Puerto de Liverpool, S.A.B. de C.V.	2.5%	926
5 International Business Machines Corporation	2.4%	1,222
6 Dicka Logistics, S.A.P.I. de C.V.	2.3%	834
7 Deutsche Post AG	2.2%	827
8 Uline, Inc.	2.0%	803
9 X Border, LLC	1.7%	664
10 LG	1.5%	717
Top 10 Customers	24.2%	9,690

square feet and currency in thousands

Lease Expirations - Operating Portfolio

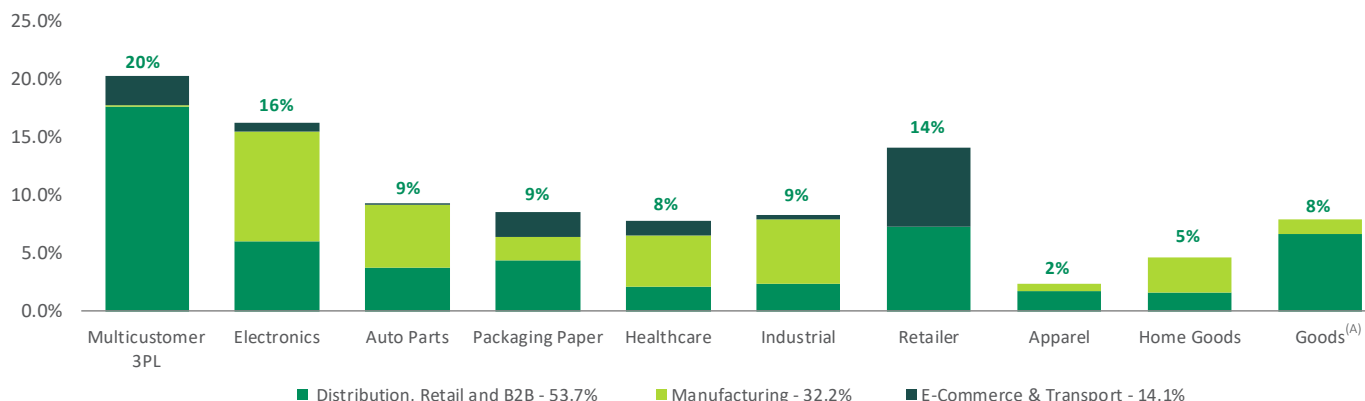
Year	Occupied Sq Ft	Total		% of Total		Per Sq Ft		Net Effective Rent	
		P.s.	US\$			P.s.	US\$	% P.s.	% US\$
2023	5,437	571,823	29,534	11%	105.18	5.43	37%	63%	
2024	3,851	408,721	21,110	8%	106.12	5.48	16%	84%	
2025	10,188	1,157,508	59,784	23%	113.62	5.87	38%	62%	
2026	5,800	659,879	34,082	13%	113.78	5.88	31%	69%	
2027	3,478	414,665	21,417	8%	119.23	6.16	22%	78%	
MTM	147	852	44	0%	5.75	0.30	100%	0%	
Thereafter	14,039	1,767,473	91,288	37%	125.89	6.50	37%	63%	
	42,940	4,980,921	257,259	100%	116.0	5.99	33%	67%	

Leasing Statistics - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in P.s.	85,904	33.4	13,943	32.5
Leases denominated in US\$	171,355	66.6	28,997	67.5
Total	257,259	100	42,940	100

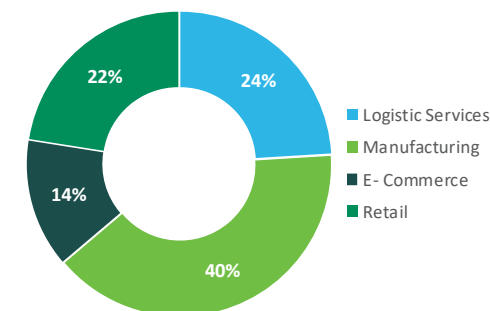
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



Capital Deployment

Acquisitions

4Q 2022 Supplemental

Square feet and currency in thousands

	Q4 2022			FY 2022		
	Sq Ft	Acquisition Price ^(A)		Sq Ft	Acquisition Price ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
BUILDING ACQUISITIONS						
Consumption-Driven Markets						
Mexico City ^(B)	-	-	-	267	428,624	20,549
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Total Consumption-Driven Markets	-	-	-	267	428,624	20,549
Manufacturing-Driven Markets						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	536	1,092,594	56,552	923	1,914,931	96,754
Ciudad Juarez	-	-	-	191	361,191	17,507
Total Manufacturing-Driven Markets	536	1,092,594	56,552	1,114	2,276,122	114,261
Total Building Acquisitions	536	1,092,594	56,552	1,381	2,704,746	134,810
Weighted average stabilized cap rate ^(C)		6.3%			6.4%	

A. The U.S. Dollar amount has been translated at the date of the transaction based on the exchange rate in the sales agreement.

B. Two VAA Properties and one Covered land play.

C. The stabilized cap rate comprises the first twelve months of stabilized base rental revenue on the property including recoveries, operating expenses, vacancy factor of 5% and any free rent adjustment. The total investment basis for the stabilized cap rate is inclusive of purchase price, closing costs, immediate capital, any fee related to the acquisition, equity carry and mark to market (if applicable).

Capitalization

Debt Summary and Metrics

4Q 2022 Supplemental

Maturity	Credit Facility				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\$				
2023	-	-	-	-	-	-	74	4	74	4	4.9%	4.4%
2024	-	-	-	-	-	-	85	5	85	5	4.9%	4.4%
2025	-	-	-	-	-	-	90	5	90	5	4.9%	4.4%
2026	-	-	-	-	-	-	3,152	162	3,152	162	4.9%	4.5%
2027	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
Thereafter	-	-	14,424	745	-	-	-	-	14,424	745	3.8%	3.8%
Subtotal- debt par value	-	-	14,424	745	-	-	3,401	176	17,825	921		
Premium	-	-	75	4	-	-	-	-	75	4		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	-	0	-	-	-	-	-	0		
Total debt	-	-	14,499	749	-	-	3,401	176	17,900	925	4.0%	4.0%

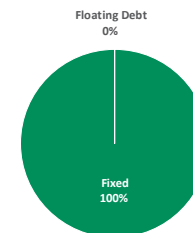
Weighted average cash interest rate ^(A)	0.0%	3.8%	0.0%	4.9%	4.0%
Weighted average effective interest rate ^(B)	0.0%	3.9%	0.0%	4.5%	4.0%
Weighted average remaining maturity in years	3.3	8.5	-	3.4	7.5

Liquidity	currency in millions	
	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments ^(C)	9,681	500
Less:		
Borrowings outstanding	-	-
Current availability	9,681	500
Unrestricted cash	2,705	140
Total liquidity	12,386	640

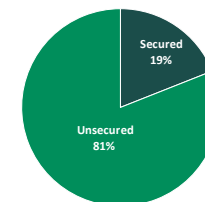
Debt Metrics ^(D)	2022	
	Fourth Quarter	Third Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on fair market value	19.6%	28.7%
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on historical cost	26.0%	37.9%
Fixed charge coverage ratio	5.2x	4.6x
Debt to Adjusted EBITDA ratio	3.7x	5.2x

Bond Debt Covenants ^(F)	4Q22	Bond Metrics (I & II)
	Leverage ratio	23.7%
Secured debt leverage ratio	4.5%	<40%
Fixed charge coverage ratio	5.2x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV	22.7%	<50%

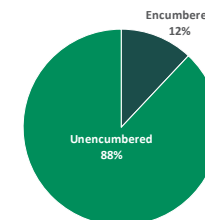
FIXED VS. FLOATING DEBT



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL ^(E)

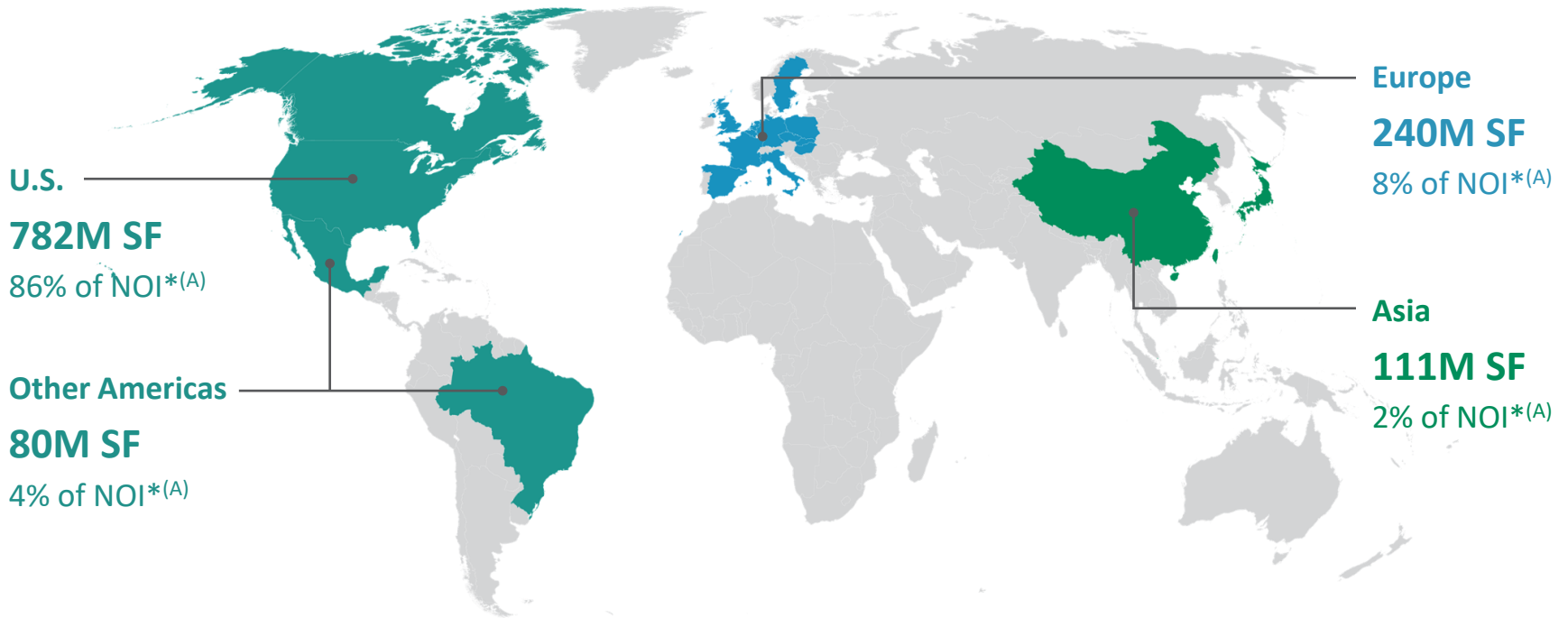


- A. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- B. Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs 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 December 31, 2022.
- F. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section, please refer to page 23.

Prologis Unmatched Global Platform

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of December 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 1.2 billion square feet (113 million square meters) in 19 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 6,600 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.

On October 3, 2022, Prologis completed the acquisition of Duke Realty Corporation (“Duke Realty”) for approximately \$23 billion (through the issuance of equity and the assumption of debt). Therefore, these results include the operations of this acquisition from that date forward.

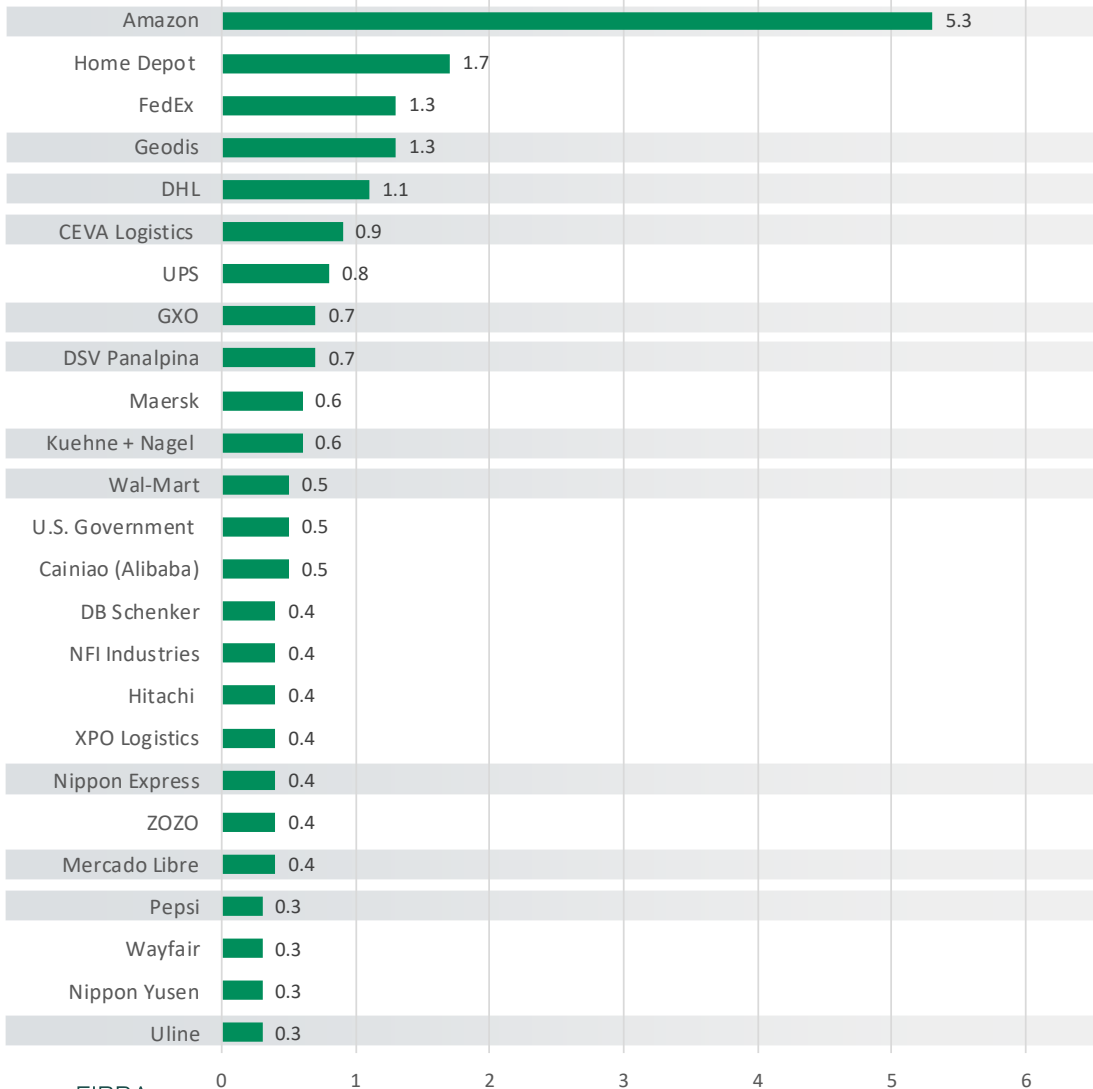


Sponsor

Prologis Global Customer Relationships (A)

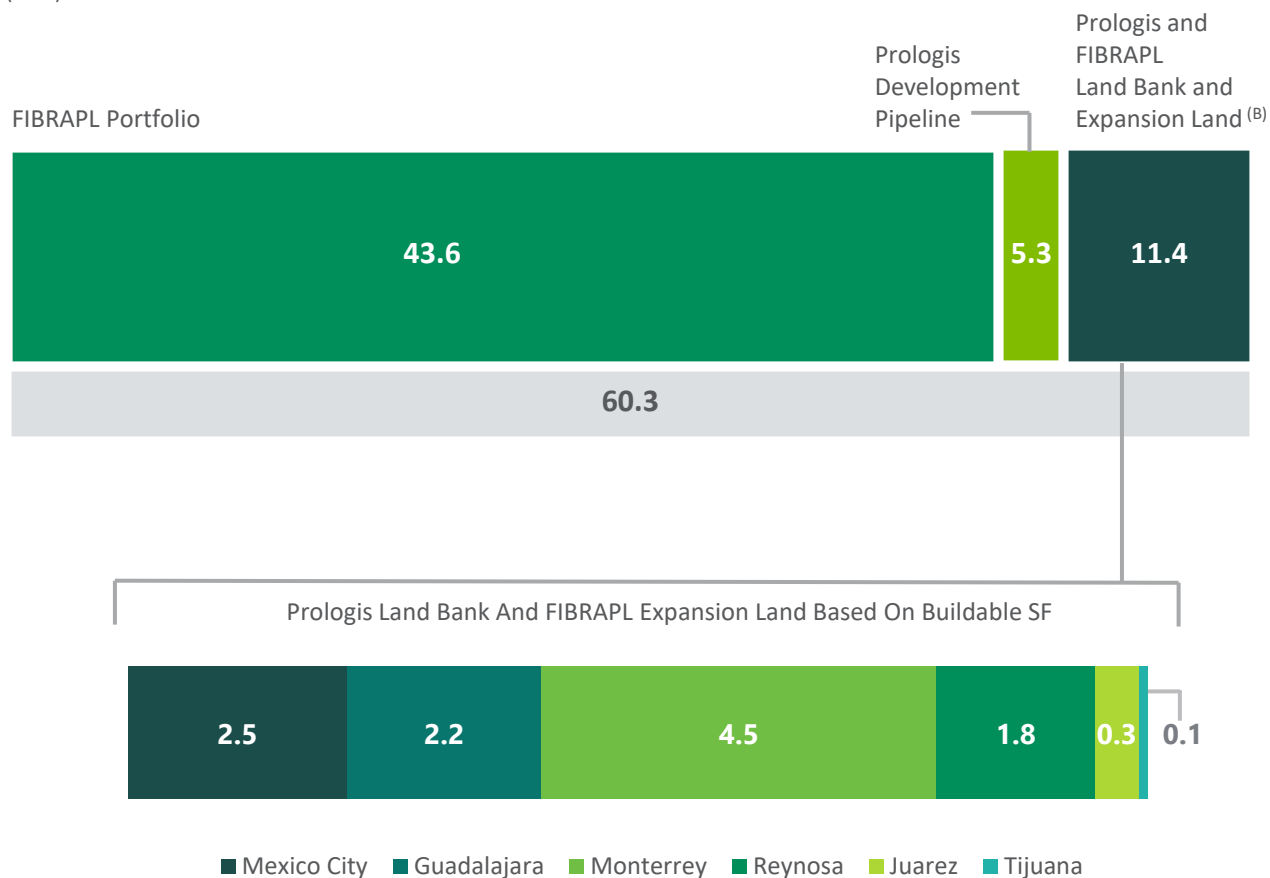
4Q. 2022 Supplemental

(% Net Effective Rent)



EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

(MSF) ^(A)



- 38% 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	1.2	14.4%
Monterrey	0.8	92.7%
Ciudad Juarez	1.5	53.4%
Tijuana	0.7	56.9%
Reynosa	1.1	75.5%
Total	5.3	55.8%



Los Altos #5, Guadalajara, 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:

in thousands, except per share amounts	For the three months ended				For the year ended			
	December 31, 2022		December 31, 2021		December 31, 2022		December 31, 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Earnings								
Net income	812,486	40,886	4,860,134	234,532	7,547,731	370,625	9,979,361	489,399
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
Earnings per CBFi- Basic and Diluted	0.8163	0.0411	5.7144	0.2758	8.4672	0.4158	11.7470	0.5761
FFO								
AMEFIBRA FFO	827,374	41,666	747,681	36,377	3,272,865	162,030	2,965,869	146,549
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
AMEFIBRA FFO per CBFi – Basic and Diluted	0.8312	0.0419	0.8791	0.0428	3.6716	0.1818	3.4912	0.1725
FFO, as modified by FIBRA Prologis	823,843	41,486	743,988	36,114	3,257,953	161,285	2,939,888	145,101
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	995,368	995,368	850,508	850,508	891,404	891,404	849,522	849,522
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi	0.8277	0.0417	0.8748	0.0425	3.6549	0.1809	3.4606	0.1708

Covered Land Plays are income generating assets acquired with the intention to redevelop for higher and better use as industrial properties. These assets may be included in our Operating Portfolio, Value-Added Properties or Other Real Estate Investments.

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	December 31, 2022	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt - at par	920,622	
Total investment properties plus other investment	3,890,658	
Leverate ratio	23.7%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	175,622	
Total investment properties plus other investment	3,890,658	
Secured debt leverage ratio	4.5%	<40%
Fixed charge coverage ratio		
Adjusted EBITDA annualized	206,204	
Interest Expense annualized	39,984	
Fixed charge coverage ratio	5.2x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV		
Total Debt - at par	920,622	
Total Asset ⁽¹⁾	4,055,585	
Leverage rateio according CNBV	22.7%	<50%
⁽¹⁾ Total Assets		
Cash	139,689	
Other assets	25,238	
Real estate value	3,890,658	
Total Assets	4,055,585	

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			
	December 31, 2022		September 30, 2022	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	17,824,623	920,622	23,243,514	1,151,085
Less: cash	(2,704,577)	(139,689)	(672,191)	(33,290)
Less: VAT receivable	(328,988)	(16,992)	(362,259)	(17,940)
Total debt, net of adjustments	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
Investment properties plus other investment properties plus Assets held for sale	75,328,968	3,890,657	77,249,614	3,825,621
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on fair market value	19.6%	19.6%	28.7%	28.7%
Total debt, net of adjustments	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
Investment properties based on historical cost	47,440,750	2,938,909	47,637,910	2,904,806
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties based on historical cost	31.2%	26.0%	46.6%	37.9%
Fixed Charge Coverage ratio				
Adjusted EBITDA	1,021,793	51,551	1,061,702	52,568
Interest expense	196,353	9,996	231,560	11,430
Fixed charge coverage ratio	5.2x	5.2x	4.6x	4.6x
Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt, net of adjustments	14,791,058	763,941	22,209,064	1,099,855
Adjusted EBITDA annualized	4,087,172	206,204	4,246,808	210,272
Debt to Adjusted EBITDA ratio	3.6x	3.7x	5.2x	5.2x

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 FIBRAS 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;
- iii. Gains or losses from the early extinguishment of debt;
- iv. Unrealized loss on exchange rate forwards;
- v. Income tax expense related to the sale of real estate;
- vi. Tax on profits or losses on disposals of properties;
- vii. 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 AMEFIBRAFFO 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 CBFs.

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.

Non-core Markets: Hermosillo, Guanajuato, Laredo, Matamoros, Queretaro and Silao.

Operating Portfolio includes stabilized industrial properties. Assets held for sale are excluded from the portfolio.

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 December 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	71,271	61,582	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	(6,571)	(1,598)	
Straight-lined rent from properties included in same store	(121)	(1,352)	
Same Store - Rental income - cash	64,579	58,632	
Rental expense			
Per the statements of comprehensive income	(10,158)	(8,281)	
Properties not included in same store and other adjustments	(876)	(1,582)	
Same Store - Rental expense - cash	(11,034)	(9,863)	
NOI			
Per the statements of comprehensive income	61,113	53,301	
Properties not included in same store	(7,448)	(3,180)	
Straight-lined rent from properties included in same store	(121)	(1,352)	
Same Store - NOI - cash	53,545	48,770	9.8%
Straight-lined rent from properties included in same store	121	1,352	
Same Store NOI - Net Effective	53,665	50,121	7.1%

- 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	December 31, 2022		December 31, 2021		Increase (decrease)		
	P\$.	US\$	P\$.	US\$	P\$.	US\$	%
Trade receivables	72,043	3,722	54,842	2,672	17,201	1,050	24%
Allowance for uncollectible trade receivables	(682)	(35)	(220)	(11)	(462)	(24)	68%
Total	71,361	3,687	54,622	2,661	16,739	1,026	23%
% 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.