

Cuarto Trimestre 2021

FIBRA Prologis Resultados Financieros



Alamar #2, Tijuana, México

Tabla de Contenido



Tres Ríos 5, Ciudad de México, México

Estados Financieros
Intermedios Condensados

Información Financiera
Suplementaria



FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Cuarto Trimestre y Año Completo de 2021

CIUDAD DE MÉXICO (19 de enero de 2022) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre y año completo de 2021.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- Se firmaron contratos de arrendamiento por 5.6 millones de pies cuadrados
- La ocupación al final del periodo fue de 97.9 por ciento
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 8.8 por ciento
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 65.6 por ciento
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue 10 por ciento
- Adquisición de propiedades clase A por US\$233 millones

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 5.7144 (US\$0.2758) comparado con Ps. 3.2891 (US\$0.1576) para el mismo periodo en 2020. Para el año completo 2021, las utilidades netas por CBFI fueron de Ps. 11.7470 (US\$0.5761) comparado con Ps. 4.4111 (US\$0.2091) para el mismo periodo en 2020.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés), como lo define FIBRA Prologis por CBFI fueron de Ps. 0.8748 (US\$0.0425) para el trimestre comparado con Ps. 0.8164 (US\$0.0380) para el mismo periodo en 2020. Para el año completo 2021, el FFO por CBFI fue de Ps.3.4606 (US\$0.1708) comparado con Ps.3.5937 (US\$0.1663) para el mismo periodo en 2020.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“El mercado tuvo un año excepcional en 2021, estableciendo nuevos récords a nivel mundial en absorción neta, precios de renta y valuaciones. Nuestros sólidos resultados operativos y financieros continúan demostrando la resiliencia de nuestro modelo estratégico de negocio”, dijo Luis Gutiérrez, Presidente de Latino América, Prologis. “Durante el año logramos varias adquisiciones, tanto de nuestro patrocinador, Prologis, como de terceros. Hemos fortalecido nuestra posición en los mercados en donde tenemos presencia y seguimos enfocados en brindar un crecimiento sostenible”.

| Portafolio Operativo | 4T21 | 4T20 | Notas |
|--|---------|---------|--|
| Ocupación al final del periodo | 97.9% | 97.1% | Nuestros 6 mercados están por encima del 95% y el mas alto desde la OPI |
| Contratos de Arrendamiento Empezados | 1.4 MSF | 1.1 MSF | 43% de la actividad durante el 4T21 se dio en Ciudad de México, seguido por Guadalajara, Monterrey y Tijuana |
| Retención de Clientes | 65.4% | 72.7% | Algunos clientes se fueron por falta espacio o M&A |
| Cambio en la Renta Neta Efectiva | 15.2% | 10.5% | Liderado por Juarez y Reynosa |
| NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades | 6.8% | -1.2% | Liderado por renovaciones, incremento en rentas anuales y menores concesiones |
| NOI Neto Efectivo sobre Mismas Propiedades | 3.0% | 2.5% | Liderado por renovaciones e incremento en rentas anuales |

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2021, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 30.4 por ciento y la liquidez era de Ps. 7,831 millones (US\$382 millones), que incluían Ps. 7,488 millones (US\$365 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 343 millones (US\$17 millones) de efectivo disponible no restringido.

GUÍA ESTABLECIDA PARA 2022

| (US\$ en millones, excepto por montos en CBFI) FX = Ps. \$21.0 por US\$1.00 | Bajo | Alto | Notas |
|--|------------|------------|--|
| FFO por CBFI | US\$0.1750 | US\$0.1850 | Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo |
| Distribución por CBFI del año completo 2022 | US\$0.1200 | US\$0.1200 | Un incremento del 11.6% vs 2021 |
| Ocupación al final del año | 96.0% | 97.0% | |
| NOI en efectivo sobre mismas propiedades | 2.5% | 4.0% | Basado en dólares estadounidenses |
| Capex anual como porcentaje de NOI | 13.0% | 14.0% | |
| Comisión por administración de activos y honorarios profesionales | US\$30.0 | US\$35.0 | |
| Adquisición de edificios | US\$150 | US\$250 | |



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 20 de enero de 2022, a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 866 719-1816 (Estados Unidos y Canadá), o +1 778 560-2714 (los demás países) e ingresando la contraseña 5283777.

Del 20 al 27 de enero estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 585-8367 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 416 621-4642 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 5283777. 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 2021, FIBRA Prologis consistía de 224 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 42.6 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 2021 y 2020 y por los
tres meses y años terminados en esas fechas**



Contenido

Página

- 1 Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2021
- 2 Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2021
- 8 Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros
Intermedios condensados
- 10 Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020
- 11 Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
- 12 Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
- 13 Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020
- 14 Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2021 y 2020, y
por los tres meses y años terminados en esas fechas



Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2021

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, 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 2021

Carta de Luis Gutiérrez, Presidente, Latino América, Prologis

FIBRA Prologis y la industria en su conjunto experimentaron un 2021 estelar, que estableció récords de demanda, absorción neta, precios de renta y valuaciones. Estos beneficios se trasladarán a nuestros inversionistas a través de dividendos y valoración de la empresa.

Nuestros resultados operativos y financieros del cuarto trimestre y de todo el año 2021 fueron sólidos. El volumen de arrendamiento en 2021 fue de 5.6 millones de pies cuadrados, y las renovaciones representaron el 61 por ciento de esta actividad. La ocupación estableció un nuevo récord de 97.9 por ciento al cierre del año y el plazo promedio para nuevos arrendamientos fue de hasta 45 meses. La renta neta efectiva en las mismas propiedades aumentaron un 8.8 por ciento en el año. El NOI en efectivo en las mismas propiedades fue positivo en un 10 por ciento, liderado por el cambio de rentas, los aumentos anuales en las rentas, menos concesiones y una mayor ocupación.

En el frente del despliegue de capital, las adquisiciones totalizaron más de US\$230 millones. De los 22 edificios que adquirimos, el 85 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.

Dado que los bienes raíces logísticos ahora son una clase de activos preferida, los inversionistas y desarrolladores se sienten cada vez más atraídos por nuestros mercados. La absorción neta en nuestros seis mercados durante el trimestre totalizó 10.6 millones de pies cuadrados, mientras que la desocupación para los productos modernos disminuyó a 1.7 por ciento. Para todo el año, la demanda de logística fue de 32.4 millones de pies cuadrados, superando las terminaciones en un 21 por ciento. La actividad fue más fuerte en Monterrey y Ciudad de México.

La oferta de espacio continúa restringida debido a la escasez de tierra, así como a la dificultad de acceder a la electricidad en algunos mercados fronterizos. La combinación de la aceleración de la demanda y la reducción de la oferta hizo que la desocupación del mercado nacional cayera al 1.7 por ciento.

En 2022, pronosticamos equilibrio en nuestros seis mercados. En particular, esperamos que la desocupación se mantenga por debajo del 3 por ciento para productos modernos, lo que resultará en niveles de renta de mercado más altas. Los aumentos de las rentas se verán impulsados principalmente por fundamentos favorables de la oferta y la demanda, mayores costos de reemplazo y de construcción, y el aumento de los valores de la tierra. El consumo local y la manufactura para la exportación siguen siendo los principales motores en nuestro sector.



El compromiso que tenemos con las causas ambientales y sociales, así como nuestra dedicación a un gobierno corporativo sólido, es reconocido por el mercado. Estamos listados en el Dow Jones Sustainability MILA Pacific, así como en S&P/BMV Total Mexico ESG, y hemos sido nombrados 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. Nos mantenemos en los más altos estándares en nuestro trabajo diario y visión a largo plazo para la empresa, nuestros accionistas y comunidades.

En resumen, 2021 ha sido el mejor año para el sector inmobiliario logístico global que he visto en mi carrera. Gracias a nuestro equipo, somos más que capaces de ofrecer un rendimiento operativo excepcional y resultados sólidos. Estamos optimistas para el 2022. Los motores de crecimiento están mejor que nunca, 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



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 2021, FIBRA Prologis era dueña de 224 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 42.6 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 237 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 68.1 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 31.9 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 2021 incluye los resultados del 1 de octubre de 2021 al 31 de diciembre de 2021. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y el trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2021, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

| Portafolio Operativo | 2021 | 2020 | 4T 2021 | 4T 2020 | Notas 4T 2021 |
|---|----------|----------|----------|----------|---|
| Ocupación al final del periodo | 97.9% | 97.1% | 97.9% | 97.1% | <i>Ocupación récord desde la OPI</i> |
| Contratos de Arrendamiento Empezados | 5.6MSF | 12.5MSF | 1.4 MSF | 1.1MSF | <i>43% de la actividad durante el 4T21 se dio en Ciudad de México, seguido por Guadalajara, Monterrey y Tijuana</i> |
| Retención de Clientes | 65.6% | 88.8% | 65.4% | 72.7% | <i>Algunos clientes se fueron por falta de espacio o M&A</i> |
| Cambio en la Renta Neta Efectiva | 8.8% | 12.4% | 15.2% | 10.5% | <i>Liderado por Juarez y Reynosa</i> |
| NOI en efectivo sobre mismas propiedades | 10% | -4.7% | 6.8% | -1.2% | <i>Liderado por renovaciones, incremento en rentas anuales y menores concesiones</i> |
| Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado) | US\$2.29 | US\$1.60 | US\$2.12 | US\$1.70 | <i>Incremento reflejado por algunas mejoras solicitadas por ciertos clientes</i> |

- Uso de Capital:

| En millones de dólares estadounidenses | 2021 | 2020 | 4T 2021 | 4T 2020 | Notas 4T 2021 |
|---|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|--|
| Adquisiciones | | | | | |
| Costo de Adquisición ABR (miles PC) | US\$232.6 2.8 MSF | US\$ 438.2 5.3 MSF | US\$171.2 2.0 MSF | US\$ 79.8 1.2 MSF | <i>Adquisiciones de terceros, un portafolio de 14 edificios en Tijuana y el Bajío, y adicionalmente dos propiedades: una en Reynosa y otra en Ciudad de México</i> |
| Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada | 6.9% | 6.6% | 6.9% | 6.4% | |
| Ventas | | | | | |
| Precio de Venta ABR (miles PC) | US\$25.5 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 efecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 800 puntos base año tras año se debe principalmente a nuevas rentas, rentas más altas y una ocupación más alta.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 10.6 millones de pies cuadrados, impulsada por manufactura y el comercio electrónico.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 1.7 por ciento, esperamos que la demanda de logística continúe con una baja desocupación, lo que debería resultar en rentas más altas.

Los nuevos hábitos de consumo han llevado a los grandes almacenes, supermercados y grandes empresas de comercio electrónico a planificar nuevas inversiones para hacer más eficientes las cadenas de suministro y aumentar la capacidad logística. La aparición de nuevos jugadores en el comercio electrónico, con un mayor servicio, continuarán impulsando llevando la demanda de espacio logístico en nuestros mercados globales.

Los mercados fronterizos siguen teniendo una oferta restringida, con una desocupación de mercado de alrededor del 1 por ciento. Estamos viendo un aumento para edificios a la medida y oportunidades de pre arrendamiento, ya que muchas empresas internacionales están estableciendo sus operaciones en el norte de México. El nearshoring seguirá siendo uno de los principales motores de crecimiento en estos mercados.

COVID-19

En respuesta a la pandemia de COVID-19, en el 2020 recibimos solicitudes de alivio de renta, en algunos casos dimos un alivio de alquiler a cambio de un arrendamiento más largo a precios de mercado. Un número significativo de nuestros clientes renovaron y extendieron sus contratos de arrendamiento lo que resultó en un menor volumen de vencimientos de contratos de renta en 2021.

Al 31 de diciembre de 2021, el 100 por ciento de las rentas diferidas han sido reembolsadas.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del cuarto trimestre, Prologis y FIBRA Prologis tenían 1.8 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 54.4 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 64.3 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 35.7 por ciento. La disminución a la exposición del peso, comparado con el trimestre pasado, se debe principalmente a las adquisiciones realizadas en la frontera que tienen rentas en dólares.

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. 343 millones (aproximadamente US\$17 millones) al 31 de diciembre de 2021, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 7,488 millones (US\$365 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2021, contábamos con Ps. 21,691 millones (US\$1,057 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderado de 3.8 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.8 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 8.5 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 2021 es 30.1 por ciento y 8.7 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 2021 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 2021;
- Los estados condensados de resultados integrales por el período de tres meses y el año terminados el 31 de diciembre de 2021;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2021;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2021; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de diciembre de 2021, 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 read "C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz".

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 18 de enero de 2022

Estados intermedios condensados de posición financiera

| en miles de pesos mexicanos | Nota | Al 31 de diciembre de 2021 | Al 31 de diciembre de 2020 |
|---|------|-------------------------------|-------------------------------|
| Activo | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo | | \$ 342,501 | \$ 434,406 |
| Cuentas por cobrar, netas | | 54,622 | 52,313 |
| Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado | | 406,876 | 108,074 |
| Pagos anticipados | 5 | 8,008 | 2,478 |
| Activos destinados para venta | 6 | - | 511,338 |
| Opciones de tipo de cambio | 12 | 13,416 | 15,955 |
| | | 825,423 | 1,124,564 |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 7 | 71,267,372 | 56,831,355 |
| Otras propiedades de inversión | | 47,900 | 34,600 |
| Porción no circulante de pagos anticipados | 5 | 11,600 | 49,838 |
| Otros activos | | 38,488 | 30,692 |
| | | 71,365,360 | 56,946,485 |
| Total activo | | \$ 72,190,783 | \$ 58,071,049 |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | |
| Cuentas por pagar | | \$ 204,347 | \$ 71,397 |
| Anticipo de rentas | | 69,171 | 49,573 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas | 11 | 12,234 | 11,296 |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 8 | 169,063 | 29,668 |
| | | 454,815 | 161,934 |
| Pasivo a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo | 8 | 21,599,086 | 17,013,238 |
| Depósitos en garantía | | 388,071 | 353,644 |
| | | 21,987,157 | 17,366,882 |
| Total pasivo | | 22,441,972 | 17,528,816 |
| Capital: | | | |
| Tenedores de CBFI | 9 | 22,688,711 | 22,369,174 |
| Otras cuentas de capital y ganancias retenidas | | 27,060,100 | 18,173,059 |
| Total de capital | | 49,748,811 | 40,542,233 |
| Total de pasivo y capital | | \$ 72,190,783 | \$ 58,071,049 |

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 | |
|--|------|---|-----------------------|--|---------------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Ingresos: | | | | | |
| Ingresos por arrendamientos | | \$ 1,137,338 | \$ 1,089,361 | \$ 4,368,774 | \$ 4,133,470 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | | 128,865 | 117,915 | 490,502 | 467,433 |
| Otros ingresos por arrendamiento | | 7,602 | 16,375 | 47,141 | 60,919 |
| | | 1,273,805 | 1,223,651 | 4,906,417 | 4,661,822 |
| Gastos de operación: | | | | | |
| Operación y mantenimiento | | (90,586) | (79,233) | (333,015) | (275,697) |
| Servicios públicos | | (7,201) | (6,928) | (32,737) | (30,918) |
| Honorarios de administración de propiedades | 11 | (37,325) | (33,049) | (142,399) | (133,159) |
| Impuesto predial | | (21,239) | (20,747) | (82,752) | (78,804) |
| Gastos de operación no recuperables | | (13,753) | (17,200) | (51,976) | (84,791) |
| | | (170,104) | (157,157) | (642,879) | (603,369) |
| | | 1,103,701 | 1,066,494 | 4,263,538 | 4,058,453 |
| Utilidad por valuación de propiedades de inversión | 7 | 4,106,444 | 2,086,054 | 7,341,196 | 716,995 |
| Comisión por administración de activos | 11 | (123,184) | (106,571) | (453,590) | (423,108) |
| Cuota por incentivo | 11 | - | - | (319,537) | - |
| Honorarios profesionales | | (23,253) | (17,344) | (59,537) | (58,187) |
| Costo financiero | | (198,498) | (231,553) | (725,560) | (869,688) |
| Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | | - | (2,430) | (3,940) | (2,430) |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito | | (5,326) | (9,074) | (38,443) | (39,750) |
| Ganancia (pérdida) no realizada de instrumentos de cobertura | | 6,862 | (35,491) | 25,718 | (23,625) |
| (Pérdida) utilidad realizada de instrumentos de cobertura | | (10,971) | 1,138 | (44,133) | 112,262 |
| Utilidad cambiaria, neta | | 6,207 | 43,712 | 606 | 61,002 |
| Impuestos recuperados | | - | - | - | 40,463 |
| Otros gastos generales y administrativos | | (1,848) | (1,839) | (6,957) | (9,713) |
| | | 3,756,433 | 1,726,602 | 5,715,823 | (495,779) |
| Utilidad neta | | 4,860,134 | 2,793,096 | 9,979,361 | 3,562,674 |
| 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 | | (294,522) | (4,546,606) | 668,091 | 555,523 |
| <i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> | | | | | |
| Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura | | 249 | (91,504) | (8,779) | (161,160) |
| | | (294,273) | (4,638,110) | 659,312 | 394,363 |
| Utilidad (pérdida) integral | | \$ 4,565,861 | \$ (1,845,014) | \$ 10,638,673 | \$ 3,957,037 |
| Utilidad por CBFI | 10 | \$ 5.71 | \$ 3.29 | \$ 11.75 | \$ 4.41 |

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 2021 y 2020

| 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 2020 | \$ 14,124,954 | \$ 7,632,670 | \$ - | \$ 8,156,749 | \$ 29,914,373 |
| Dividendos | - | - | - | (1,568,397) | (1,568,397) |
| CBFIs emitidos | 8,300,000 | - | - | - | 8,300,000 |
| Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs | (55,780) | - | - | - | (55,780) |
| Recompra de CBFIs | - | - | (5,000) | - | (5,000) |
| Utilidad integral: | | | | | |
| Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | - | 555,523 | - | - | 555,523 |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura | - | (161,160) | - | - | (161,160) |
| Utilidad neta | - | - | - | 3,562,674 | 3,562,674 |
| Utilidad integral neta | - | 394,363 | - | 3,562,674 | 3,957,037 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020 | \$ 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 |

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 diciembre de | |
|--|---|---------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Actividades de operación: | | |
| Utilidad neta del periodo | \$ 9,979,361 | \$ 3,562,674 |
| Ajustes por: | | |
| Utilidad por valuación de propiedades de inversión | (7,341,196) | (716,995) |
| Cuota por incentivo | 319,537 | - |
| Reserva para cuentas incobrables | 2,872 | 21,385 |
| Costo financiero | 725,560 | 869,688 |
| Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta | 3,940 | 2,430 |
| Pérdida (utilidad) realizada en instrumentos de cobertura | 44,133 | (112,262) |
| (Ganancia) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura | (25,718) | 23,625 |
| Pérdida cambiaria no realizada, neta | 3,964 | 30,711 |
| Ingresos por arrendamiento de forma lineal | (94,336) | (260,348) |
| Cambios en: | | |
| Cuentas por cobrar | (10,541) | 42,772 |
| Otras cuentas por cobrar | (295,652) | (97,184) |
| Pagos anticipados | (5,683) | 977 |
| Otros activos | (6,873) | 15,091 |
| Cuentas por pagar | (12,100) | (1,694) |
| Impuesto al valor agregado | - | (379) |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | 615 | (40,648) |
| Depósitos en garantía | 24,126 | 57,533 |
| Anticipos de rentas | 18,156 | 49,579 |
| Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación | 3,330,165 | 3,446,955 |
| Actividades de inversión: | | |
| Adquisición de propiedades de inversión | (3,262,620) | (10,361,356) |
| Disposición de activos destinados para venta | 515,159 | - |
| Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión | (105,329) | (142,485) |
| Gastos capitalizables de propiedades de inversión | (549,712) | (565,961) |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | (3,402,502) | (11,069,802) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Adquisición de opciones de tipo de cambio | (18,079) | - |
| Dividendos pagados | (1,751,632) | (1,568,397) |
| Préstamos obtenidos | 12,116,024 | 11,961,049 |
| Pago de préstamos | (9,457,442) | (10,230,330) |
| Intereses pagados | (548,148) | (567,734) |
| CBFIs emitidos | - | 8,300,000 |
| Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs | - | (55,780) |
| Reserva de recompra de CBFIs | - | (5,000) |
| Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento | 340,723 | 7,833,808 |
| Incremento en efectivo, neta | 268,386 | 210,961 |
| Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo | (360,291) | 40,653 |
| Efectivo al principio del periodo | 434,406 | 182,792 |
| Efectivo al final del periodo | \$ 342,501 | \$ 434,406 |
| 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 | 319,537 | - |
| Total transacciones que no requirieron recursos | \$ 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 2021 y 2020 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 Fiduciaria 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 de FIBRAPL es la adquisición y/o desarrollo de activos inmobiliarios logísticos industriales en México que generalmente se destinen 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 el administrador, Prologis Property México S. A. de C. V., 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: | | | | | |
| Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado) | 15-diciembre-2021 | Dólares estadounidenses | 5.18% promedio ponderada(***) | \$ 1,487.7 | \$ 70.3 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 13-diciembre-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | 3,029.4 | 145.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 27-octubre-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | 302.8 | 15.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 27-julio-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | 399.5 | 20.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 19-julio-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | 297.8 | 15.0 |
| Colocación Privada (No garantizado) | 1-julio-2021 | Dólares estadounidenses | 3.48% promedio ponderada(**) | 5,971.9 | 300.0 |
| Bono verde (No garantizado) #2 | 4-mayo-2021 | Dólares estadounidenses | 3.73% | 1,413.3 | 70.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 29-abril-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | 499.3 | 25.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 17-febrero-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 202.0 | 10.0 |
| Total préstamos | | | | \$ 13,603.7 | \$ 670.3 |

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

**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

| en millones | Fecha | Denominación | Tasa de interés (*) | Pesos mexicanos | Dólares estadounidenses |
|--|-------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| Pagos: | | | | | |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 27-diciembre-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | \$ 927.5 | \$ 45.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 19-agosto-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | 300.1 | 15.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 2-julio-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | 300.6 | 15.0 |
| Citibank (No garantizado) #4 | 2-julio-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +235bps | 5,510.1 | 275.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 28-mayo-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +199bps | 199.5 | 10.0 |
| Citibank (No garantizado) #3 | 10-mayo-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +245bps | 1,095.7 | 55.0 |
| Citibank (No garantizado) #4 | 10-mayo-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +235bps | 298.8 | 15.0 |
| Citibank (No garantizado) #3 | 24-marzo-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +245bps | 619.2 | 30.0 |
| Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado) | 24-febrero-2021 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps | 205.9 | 10.0 |
| Total pagos | | | | \$ 9,457.4 | \$ 470.0 |

* LIBOR (London Interbank Offered 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-2021 | \$ 465.6 | \$ 22.9 | \$ 0.5483 | \$ 0.0268 |
| Dividendos | 21-julio-2021 | 457.6 | 22.7 | 0.5389 | 0.0267 |
| Dividendos | 22-abril-2021 | 452.9 | 22.8 | 0.5333 | 0.0268 |
| Dividendos | 27-enero-2021 | 375.5 | 18.8 | 0.4422 | 0.0221 |
| Total distribuciones | | \$ 1,751.6 | \$ 87.2 | | |

iii. Adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión:

| En millones, excepto por área arrendada | Fecha | Mercado | Pies Cuadrados área arrendable | Considerando costos de cierre pagados |
|--|-------------------|-------------|-----------------------------------|---------------------------------------|
| | | | Pesos mexicanos | Dólares estadounidenses |
| Adquisiciones: | | | | |
| Villa Florida IC #2 | 22-diciembre-2021 | Reynosa | 259,712 \$ | 311.3 \$ 15.0 |
| Vallejo DC #3 | 15-diciembre-2021 | México | 226,633 | 237.6 11.2 |
| Querétaro #1 | 15-diciembre-2021 | Guadalajara | 172,455 | 134.3 6.4 |
| Querétaro #1 - Excedente de tierra | 15-diciembre-2021 | Guadalajara | 145,001 | 109.8 5.2 |
| San Luis Potosí #1 | 15-diciembre-2021 | Guadalajara | 190,997 | 97.8 4.6 |
| San Luis Potosí #1 - Excedente de tierra | 15-diciembre-2021 | Guadalajara | 473,806 | 232.5 11.0 |
| Silao #1 | 15-diciembre-2021 | Guadalajara | 99,373 | 121.4 5.7 |
| Colinas #1 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 65,000 | 120.7 5.7 |
| Colinas #2 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 91,956 | 188.1 8.9 |
| Encantada #1 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 42,265 | 33.7 1.6 |
| Encantada #2 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 137,778 | 283.5 13.4 |
| Encantada #3 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 83,502 | 168.4 8.0 |
| Encantada #4 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 81,407 | 219.5 10.4 |
| Encantada #5 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 102,225 | 197.2 9.3 |
| Encantada #1 - Excedente de tierra | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 105,002 | 81.4 3.8 |
| Insurgentes #1 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 227,733 | 446.8 21.1 |
| Insurgentes #2 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 200,000 | 373.3 17.6 |
| Insurgentes #3 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 58,400 | 114.6 5.4 |
| Insurgentes #4 | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 65,000 | 67.2 3.2 |
| Insurgentes #4 - Excedente de tierra | 15-diciembre-2021 | Tijuana | 77,425 | 78.4 3.7 |
| Apodaca #5 | 27-julio-2021 | Monterrey | 222,118 | 315.8 15.8 |
| Centro Industrial Juárez #15 | 19-julio-2021 | Juárez | 242,643 | 377.8 18.9 |
| Vallejo DC #2 | 15-abril-2021 | México | 95,852 | 192.7 9.6 |
| Park Toluca II, Edificio 1 | 19-febrero-2021 | México | 103,565 | 137.8 6.8 |
| Park Toluca II, Edificio 2 | 19-febrero-2021 | México | 103,469 | 137.6 6.8 |
| Park Toluca II, Edificio 3 | 19-febrero-2021 | México | 51,878 | 69.0 3.4 |
| Total adquisiciones | | | 3,725,195 \$ | 4,848.2 \$ 232.5 |
| En millones, excepto por área arrendada | | | | |
| Disposiciones: | | | | |
| El Salto Dist. Ctr. 3 | 18-febrero-2021 | Guadalajara | 224,388 \$ | 238.8 \$ 11.8 |
| El Salto Dist. Ctr. 8 | 18-febrero-2021 | Guadalajara | 113,850 | 125.8 6.2 |
| El Salto Dist. Ctr. 11 | 18-febrero-2021 | Guadalajara | 155,162 | 150.6 7.5 |
| Total disposiciones | | | 493,400 \$ | 515.2 \$ 25.5 |

iv. COVID-19:

Al 31 de diciembre de 2021, nuestra tasa de ocupación se mantuvo estable. En respuesta a la pandemia COVID-19, durante 2020 proporcionamos a algunos de nuestros clientes alivio de renta a corto plazo a cambio de plazos de arrendamiento más largos a tarifas de renta de mercado, y un número significativo de nuestros clientes renovaron y ampliaron sus contratos de arrendamiento, lo que resultó en menor volumen de vencimiento de arrendamiento en 2021. Al 31 de diciembre de 2021, el 100% de nuestros clientes pagaron completamente sus diferimientos.

v. Cuota por incentivo:

El 15 de diciembre de 2021, FIBRAPL reconoció 7,233,983 CBFIs emitidos con base a la cuota por incentivo aprobada en la Asamblea Ordinaria de Tenedores del 20 de julio de 2021.

El 4 de junio de 2021 FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivo de \$319.5 millones de pesos mexicanos.

2. Bases de presentación

Información financiera intermedia - Estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 2020, 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 2020, incluyendo lo siguiente:

Cuando los CBFIs reconocidos como capital son recomprados, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del capital. Los CBFIs recomprados son clasificados como CBFIs en circulación y son presentados en el estado de cambios en el capital contable. Cuando los CBFIs en circulación se venden o se reemiten, posteriormente, el monto recibido se reconoce como un incremento en el capital, y el superávit o déficit de la transacción es presentada en el encabezado de Recompra de CBFIs.

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 2021 y 2020 y por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020. 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 2021 | | | | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | 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 de operación: | | | | | | | |
| Gastos operativos 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 |
| en miles de pesos mexicanos | | | | | | | |
| Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020 | | | | | | | |
| México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Total | |
| Ingresos: | | | | | | | |
| Ingreso por arrendamiento | \$ 481,599 | \$ 152,827 | \$ 118,376 | \$ 119,887 | \$ 133,813 | \$ 82,859 | \$ 1,089,361 |
| Recuperación de gastos por arrendamiento | 49,928 | 12,026 | 14,340 | 14,440 | 13,762 | 13,419 | 117,915 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 7,215 | 1,577 | 6,757 | 319 | 441 | 66 | 16,375 |
| | 538,742 | 166,430 | 139,473 | 134,646 | 148,016 | 96,344 | 1,223,651 |
| Gastos de operación: | | | | | | | |
| Gastos operativos por arrendamiento | (76,347) | (17,112) | (15,662) | (16,282) | (16,521) | (15,233) | (157,157) |
| | \$ 462,395 | \$ 149,318 | \$ 123,811 | \$ 118,364 | \$ 131,495 | \$ 81,111 | \$ 1,066,494 |
| en miles de pesos mexicanos | | | | | | | |
| Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 | | | | | | | |
| 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 de operación: | | | | | | | |
| Gastos operativos 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 |
| en miles de pesos mexicanos | | | | | | | |
| Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 | | | | | | | |
| Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Total | |
| Ingresos: | | | | | | | |
| Ingreso por arrendamiento | \$ 1,744,859 | \$ 593,352 | \$ 449,662 | \$ 468,726 | \$ 547,005 | \$ 329,866 | \$ 4,133,470 |
| Recuperación de gastos por arrendamiento | 190,085 | 51,664 | 53,744 | 58,899 | 57,838 | 55,203 | 467,433 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 28,487 | 9,858 | 17,859 | 2,254 | 2,259 | 202 | 60,919 |
| | 1,963,431 | 654,874 | 521,265 | 529,879 | 607,102 | 385,271 | 4,661,822 |
| Gastos de operación: | | | | | | | |
| Gastos operativos por arrendamiento | (255,263) | (70,707) | (71,240) | (76,432) | (71,765) | (57,962) | (603,369) |
| | \$ 1,708,168 | \$ 584,167 | \$ 450,025 | \$ 453,447 | \$ 535,337 | \$ 327,309 | \$ 4,058,453 |

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2021 | | | | | | | |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | 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 |
| | | | | | | | | |
| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2020 | | | | | | | |
| | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Deuda no garantizada | Total |
| Propiedades de inversión: | | | | | | | | |
| Terreno | \$ 5,266,067 | \$ 1,342,481 | \$ 1,434,026 | \$ 1,232,941 | \$ 1,105,903 | \$ 847,935 | \$ - | \$ 11,229,353 |
| Edificios | 21,064,269 | 5,369,928 | 5,736,102 | 4,931,762 | 4,423,614 | 3,391,738 | - | 44,917,413 |
| | 26,330,336 | 6,712,409 | 7,170,128 | 6,164,703 | 5,529,517 | 4,239,673 | - | 56,146,766 |
| Ingresos por arrendamiento en forma lineal | 239,584 | 115,397 | 93,063 | 120,866 | 73,271 | 42,408 | - | 684,589 |
| Total de propiedades de inversión | \$ 26,569,920 | \$ 6,827,806 | \$ 7,263,191 | \$ 6,285,569 | \$ 5,602,788 | \$ 4,282,081 | \$ - | \$ 56,831,355 |
| Activos destinados para venta | \$ - | \$ 511,338 | \$ - | \$ 511,338 |
| Otras propiedades de inversión | \$ 34,600 | \$ - | \$ 34,600 |
| Total de deuda a largo plazo | \$ 1,205 | \$ 789,653 | \$ 1,339,257 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 14,912,791 | \$ 17,042,906 |

5. Pagos anticipados

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los pagos anticipados a corto plazo de FIBRAPL se integran como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2021 | | Al 31 de diciembre de 2020 | |
|-----------------------------|----------------------------|---------|----------------------------|--------------|
| | | | | |
| Seguros | \$ | | 803 \$ | 1,444 |
| Otros pagos anticipados | | | 7,205 | 1,034 |
| Pagos anticipados | \$ | | 8,008 \$ | 2,478 |

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

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL, el saldo de pagos anticipados a largo plazo incluyó un anticipo por \$2.5 millones de dólares estadounidenses (\$49.8 millones de pesos mexicanos) para la futura adquisición de tres edificios industriales en el mercado de México. Estos edificios fueron adquiridos en febrero de 2021.



6. Activos destinados para venta

El 18 de diciembre de 2020 FIBRAPL recibió un depósito del comprador para un contrato de compraventa bajo promesa de compra de un portafolio industrial de tres propiedades localizadas en el mercado de Guadalajara, con un área arrendable de 0.49 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$25.6 millones de dólares estadounidenses (\$511.3 millones de pesos mexicanos).

Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades fueron clasificadas como destinadas para venta. Las tres propiedades fueron vendidas el 18 de febrero de 2021.

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 \$7,341,196 y \$716,995 pesos mexicanos por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 | |
|--|---|
| Tasas de descuento ajustadas por riesgo | Del 7.25% al 11.75% Promedio ponderado 8.18% |
| Tasas de capitalización ajustadas por riesgo | Del 6.00% al 10.25% Promedio ponderado 6.82% |

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- a. - El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor);
- b. - Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos);
- c. - La tasa de ocupación fuera mayor (menor);
- d. - Los períodos de renta gratis fueran más cortos (más largos); o
- e. - 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 2021 y 2020, se integra de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos | Por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 | Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 |
|--|---|---|
| Saldo inicial | \$ 56,831,355 | \$ 44,611,642 |
| Activos destinados para venta | - | (511,338) |
| Efecto por conversión de moneda funcional | 1,588,356 | 729,968 |
| Adquisición de propiedades de inversión | 4,742,871 | 10,311,518 |
| Costos de adquisición | 105,329 | 142,485 |
| Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión | 549,712 | 565,961 |
| Ingresos por arrendamiento de forma lineal | 108,553 | 264,124 |
| Ganancia por valuación de propiedades de inversión | 7,341,196 | 716,995 |
| Saldo final de las propiedades de inversión | \$ 71,267,372 | \$ 56,831,355 |

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL, provisionó costos de adquisición de propiedades por aproximadamente \$6.9 millones de dólares estadounidenses (\$142.9 millones de pesos mexicanos) y se prestan como parte de cuentas por pagar.

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 | Denominación | Fecha de vencimiento* | Tasa | Al 31 de diciembre de 2021 | | Al 31 de diciembre de 2020 | |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------|----------------------------|---------------------|----------------------------|----------------------|
| | | | | dólares estadounidenses | pesos mexicanos | dólares estadounidenses | pesos mexicanos |
| Citibank (No garantizado) #3 | Dólares estadounidenses | 15 de marzo de 2022 | LIBOR+ 245bps | \$ - | \$ - | \$ 85,000 | \$ 1,694,492 |
| Citibank (No garantizado) #4 | Dólares estadounidenses | 6 de febrero de 2023 | LIBOR+ 235bps | - | - | 290,000 | 5,781,208 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2026 | 4.67% | 53,500 | 1,097,590 | 53,500 | 1,066,533 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2026 | 4.67% | 53,500 | 1,097,590 | 53,500 | 1,066,533 |
| Citibank NA Línea de crédito (No garantizado) | Dólares estadounidenses | 14 de abril de 2026 | LIBOR+ 199bps | 135,000 | 2,769,620 | - | - |
| Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 7 de diciembre de 2026 | 5.18%(**) | 70,288 | 1,442,008 | - | - |
| Bono verde (No garantizado) #2 | Dólares estadounidenses | 22 de abril de 2031 | 3.73% | 70,000 | 1,436,099 | - | - |
| Bono verde (No garantizado) #1 | Dólares estadounidenses | 28 de noviembre de 2032 | 4.12% | 375,000 | 7,693,388 | 375,000 | 7,475,700 |
| Colocación Privada (No garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de julio de 2039 | 3.48%(*) | 300,000 | 6,154,710 | - | - |
| | | | | Total | 1,057,288 | 21,691,005 | 857,000 |
| Intereses por pagar de la deuda a largo plazo | | | | | 7,144 | 146,569 | 1,488 |
| Prima neta | | | | | 4,440 | 91,090 | - |
| Costos de emisión de deuda | | | | | (7,824) | (160,515) | (3,573) |
| | | | | Total de deuda | 1,061,048 | 21,768,149 | 854,915 |
| Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo | | | | | 8,241 | 169,063 | 1,488 |
| Deuda a largo plazo | | | | | \$ 1,052,807 | \$ 21,599,086 | \$ 853,427 |
| | | | | | | | \$ 17,013,238 |

* 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

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$26.7 millones de dólares estadounidenses (\$548.1 millones de pesos mexicanos) y \$26.6 millones de dólares estadounidenses (\$567.7 millones de pesos mexicanos) respectivamente, y pagó principal por \$470.0 millones de dólares estadounidenses (\$9,457.4 millones de pesos mexicanos) y \$498.0 millones de dólares estadounidenses (\$10,230.3 millones de pesos mexicanos), respectivamente.

El 15 de diciembre de 2021, FIBRAPL asumió un nuevo préstamo denominado Metropolitan Life Insurance Company (Garantizado) de \$70.3 millones de dólares estadounidenses (\$1,442.0 millones de pesos), con vencimiento del 7 de diciembre de 2026. El préstamo se encuentra garantizado a través de un Fideicomiso de Garantía por propiedades localizadas en el mercado de Tijuana y Guadalajara y los ingresos por arrendamiento de dichas propiedades.

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

- (i) \$53.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,087.1 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 5.30%;
- (ii) \$7.8 millones de dólares estadounidenses (\$160.0 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 5.15%;
- (iii) \$9.5 millones de dólares estadounidenses (\$194.9 millones de pesos) del monto principal que devenga interés de 4.50%;

El 1 de julio de 2021, FIBRAPL emitió pagarés senior no garantizados por \$300.0 millones de dólares estadounidenses (\$6,154.7 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 (\$2,051.5 millones de pesos mexicanos) en monto de capital agregado que devenga interés del 3.19%, Serie A Notas USPP con vencimiento el 1 de julio de 2029;
- (ii) \$80.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,641.3 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 (\$1,641.3 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 (\$512.9 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 (\$307.7 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.

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 (\$1,436.0 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".

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.

El 7 de diciembre de 2020 FIBRAPL llevó a cabo una oferta de bonos verdes (no garantizado #1) por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años por un monto total de emisión de \$375.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,693.4 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,564.5 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,564.5 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,564.4 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2032.

Los Bonos devengan intereses al 4.12% 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 2022 y 2023 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL cumplía con todas las obligaciones de los préstamos a largo plazo.

9. Capital

Al 31 de diciembre de 2021 el total de CBFI en circulación es de 856,419,497.

10. Utilidad por CBFIs

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

| en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFIs | Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de | | Por el año terminado el 31 de diciembre de | |
|--|--|----------------|---|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Utilidad básica y diluida por CBFIs (pesos) | \$ 5.71 | \$ 3.29 | \$ 11.75 | \$ 4.41 |
| Utilidad neta del periodo | 4,860,134 | 2,793,096 | 9,979,361 | 3,562,674 |
| Número promedio ponderado de CBFIs ('000) | 850,508 | 849,186 | 849,522 | 807,655 |

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL tiene 856,419,497 CBFIs en circulación que incluyen 7,233,983 emitidos al Administrador el 15 de diciembre de 2021.

11. Información de afiliadas

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

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 | |
|--|-----------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Comisión por administración de propiedades | \$ 12,234 | \$ 11,296 |
| Total de cuentas por pagar | \$ 12,234 | \$ 11,296 |

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 | | |
|--|---|-----------|--------------|-----------|--|--------------|----|
| | 2021 | | 2020 | | 2021 | 2020 | |
| | \$ | (123,184) | \$ | (106,571) | \$ | (453,590) | \$ |
| Comisión por administración de activos | \$ (123,184) | | \$ (106,571) | | \$ (453,590) | \$ (423,108) | |
| Comisiones por administración de propiedades | \$ (37,325) | | \$ (33,049) | | \$ (142,399) | \$ (133,159) | |
| Comisiones por arrendamiento | \$ (8,192) | | \$ (1,366) | | \$ (30,622) | \$ (46,368) | |
| Comisiones por desarrollo | \$ (7,795) | | \$ (2,451) | | \$ (19,632) | \$ (11,550) | |
| Cuota por mantenimiento | \$ (3,803) | | \$ (3,441) | | \$ (12,836) | \$ (13,068) | |
| Cuota por incentivos* | \$ - | | \$ - | | \$ (319,537) | \$ - | |

*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 7,233,983 (\$319.5 millones de pesos mexicanos) de CBFIs fueron emitidos el 15 de diciembre de 2021.

12. Actividades de cobertura

Al 31 de diciembre de 2021, FIBRAPL tiene un activo por \$13.4 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Opciones de tipo de cambio

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

| en miles | Fecha de inicio | Fecha de término | Fecha de liquidación | Tipo de cambio pactado | Pesos mexicanos | | Pesos mexicanos | | Dólares estadounidenses | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|---------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | | | | | Valor razonable | Valor teórico | Al 31 de diciembre de 2021 | Al 31 de diciembre de 2020 | Al 31 de diciembre de 2021 | Al 31 de diciembre de 2020 |
| 1 de octubre de 2020 | 31 de diciembre de 2020 | 5 de enero de 2021 | 19.5000 USD-MXN | Nivel 2 | \$ 100,000 | \$ - | \$ 5,229 | \$ - | \$ - | \$ 262 |
| 4 de enero de 2021 | 31 de marzo de 2021 | 5 de abril de 2021 | 22.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 75,000 | - | - | 40 | - | 2 |
| 4 de enero de 2021 | 31 de marzo de 2021 | 6 de abril de 2021 | 21.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 75,000 | - | - | 259 | - | 13 |
| 1 de abril de 2021 | 30 de junio de 2021 | 2 de julio de 2021 | 22.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 75,000 | - | - | 658 | - | 33 |
| 1 de abril de 2021 | 30 de junio de 2021 | 2 de julio de 2021 | 21.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 75,000 | - | - | 1,376 | - | 69 |
| 1 de julio de 2021 | 30 de septiembre de 2021 | 4 de octubre de 2021 | 22.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 75,000 | - | - | 1,296 | - | 65 |
| 1 de julio de 2021 | 30 de septiembre de 2021 | 4 de octubre de 2021 | 21.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 75,000 | - | - | 2,253 | - | 113 |
| 1 de octubre de 2021 | 31 de diciembre de 2021 | 4 de enero de 2022 | 22.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 75,000 | - | - | 1,854 | - | 93 |
| 1 de octubre de 2021 | 31 de diciembre de 2021 | 5 de enero de 2022 | 21.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 75,000 | - | - | 2,990 | - | 150 |
| 15 de octubre de 2021 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de marzo de 2022 | 21.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 100,000 | 659 | - | - | 32 | - |
| 15 de octubre de 2021 | 31 de diciembre de 2021 | 30 de junio de 2022 | 21.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 100,000 | 2,570 | - | - | 125 | - |
| 15 de octubre de 2021 | 31 de diciembre de 2021 | 30 de septiembre de 2022 | 21.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 100,000 | 4,295 | - | - | 209 | - |
| 15 de octubre de 2021 | 31 de diciembre de 2021 | 31 de diciembre de 2022 | 21.0000 USD-MXN | Nivel 2 | 100,000 | 5,892 | - | - | 287 | - |
| Total opciones de tipo de cambio | | | | | \$ | 13,416 | \$ | 15,955 | \$ | 653 |
| | | | | | | | | | | 800 |

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

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en estas notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021.

14. Eventos subsecuentes

El 14 de enero de 2022, FIBRAPL solicitó \$15.0 millones de dólares estadounidenses (\$305.4 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N.A., con una tasa de interés “LIBOR” más 199 puntos base.

El 7 de enero del 2022, FIBRAPL adquirió una propiedad Clase-A localizada en Tijuana con un total de 386,880 pies cuadrados por \$37.9 millones de dólares estadounidenses (\$774.0 millones de pesos mexicanos).

El 6 de enero de 2022, FIBRAPL solicitó por \$40.0 millones de dólares estadounidenses (\$815.9 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N.A., con una tasa de interés “LIBOR” más 199 puntos base. Los fondos fueron usados para la adquisición de una propiedad localizada en el mercado de Tijuana.

15. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *



Alamar #2, Tijuana, México

CUARTO TRIMESTRE 2021

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

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

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



Park Toluca #2, Ciudad de México, México

Tabla de Contenido

4T 2021 Información Suplementaria

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 2021 Guía y Actuales
- 8 2022 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

- 12 Indicadores Operativos
- 14 Portafolio Operativo
- 15 Información de Clientes

Uso de Capital

- 16 Adquisiciones
- 17 Disposiciones

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)



Periferico Sur 5, Guadalajara, 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 2021, FIBRA Prologis era dueño de 224^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 42.6 millones de pies cuadrados (4.0 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

97.9%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

| ABR | % Renta Neta Efectiva |
|----------|--------------------------|
| 42.2 MPC | 100% |

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

| ABR | % Renta Neta Efectiva | Ocupación |
|----------|--------------------------|-----------|
| 14.0 MPC | 31.9% | 97.4% |

MERCADOS DE CONSUMO

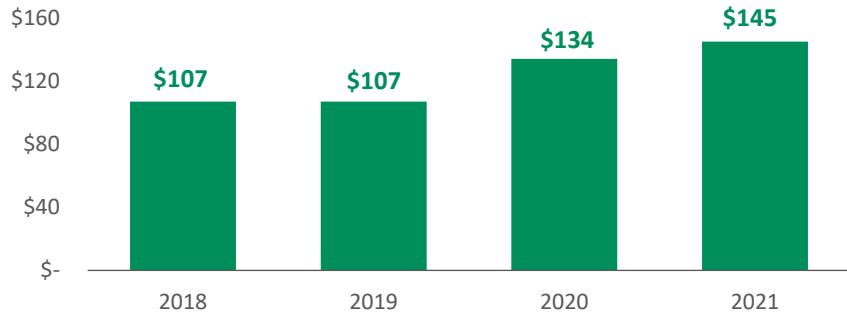
Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

| ABR | % Renta Neta Efectiva | Ocupación |
|----------|--------------------------|-----------|
| 28.2 MPC | 68.1% | 98.2% |

Perfil Corporativo

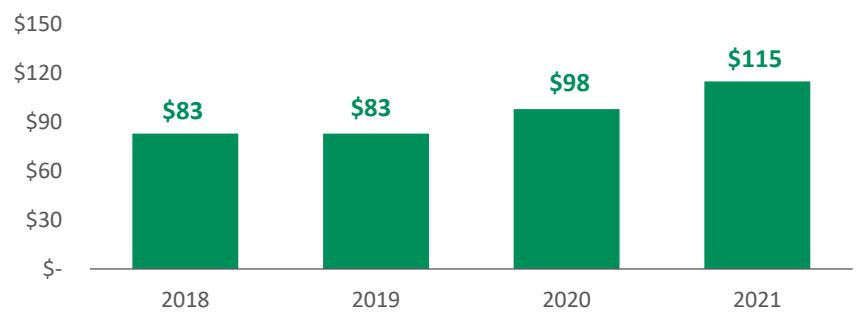
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



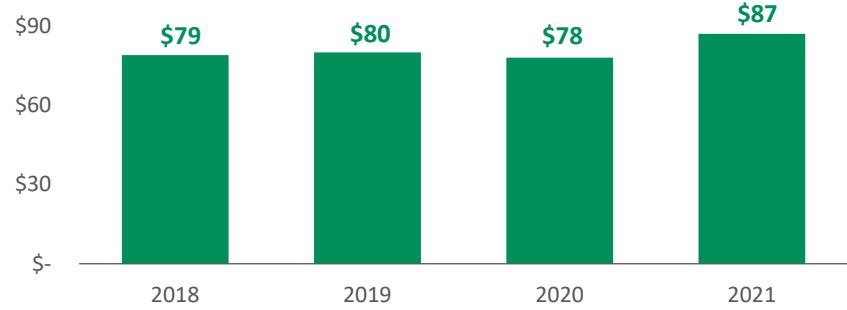
AFFO

(en millones de US\$)



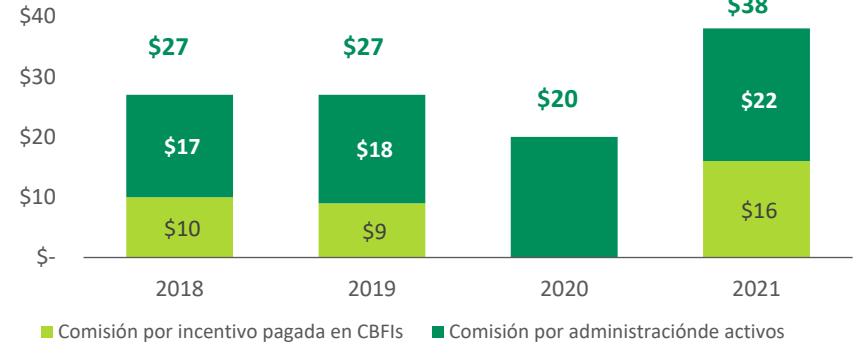
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)

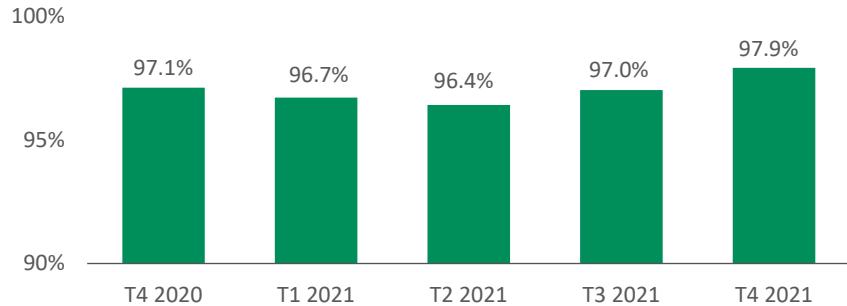


Desempeño Financiero

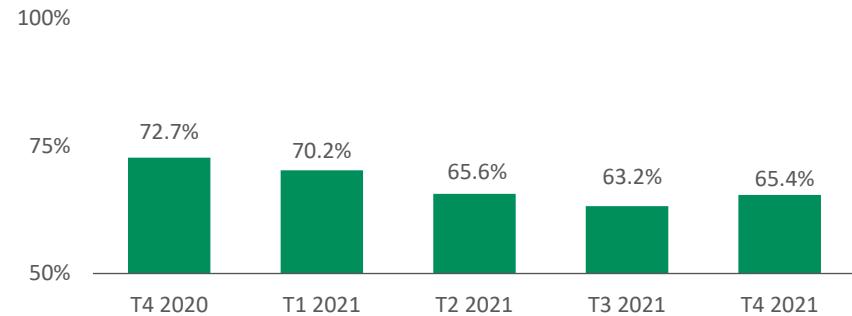
en miles, excepto por CBFI

| | Por los tres meses terminados al | | | | | | | | | |
|---|----------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
| | 31 de diciembre de 2021 | | 30 de septiembre de 2021 | | 30 de junio de 2021 | | 31 de marzo de 2021 | | 31 de diciembre de 2020 | |
| | Ps. | US\$ ^(A) | Ps. | US\$ ^(A) | Ps. | US\$ ^(A) | Ps. | US\$ ^(A) | Ps. | US\$ ^(A) |
| Ingresos | 1,273,805 | 61,582 | 1,221,182 | 60,966 | 1,202,880 | 59,643 | 1,208,550 | 59,671 | 1,223,651 | 58,027 |
| Utilidad Bruta | 1,103,701 | 53,301 | 1,057,149 | 52,777 | 1,038,743 | 51,427 | 1,063,945 | 52,592 | 1,066,494 | 50,192 |
| Utilidad neta | 4,860,134 | 234,532 | 1,786,133 | 89,126 | 2,535,250 | 126,000 | 797,844 | 39,741 | 2,793,096 | 133,852 |
| AMEFIBRA FFO ^(B) | 747,681 | 36,377 | 731,781 | 36,545 | 738,716 | 36,355 | 747,691 | 37,272 | 704,356 | 32,824 |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis | 743,988 | 36,114 | 726,273 | 36,186 | 732,438 | 36,040 | 737,189 | 36,761 | 693,313 | 32,281 |
| AFFO | 562,763 | 27,516 | 579,803 | 28,975 | 598,516 | 29,371 | 580,739 | 28,822 | 528,805 | 23,654 |
| EBITDA ajustada | 1,003,227 | 48,575 | 923,808 | 46,120 | 899,186 | 44,404 | 932,653 | 46,170 | 956,910 | 45,249 |
| Utilidad neta por CBFI | 5.7144 | 0.2758 | 2.1033 | 0.1050 | 2.9855 | 0.1484 | 0.9395 | 0.0468 | 3.2891 | 0.1576 |
| AMEFIBRA FFO ^(B) por CBFI | 0.8791 | 0.0428 | 0.8617 | 0.0430 | 0.8699 | 0.0428 | 0.8805 | 0.0439 | 0.8294 | 0.0387 |
| FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFI | 0.8748 | 0.0425 | 0.8553 | 0.0426 | 0.8625 | 0.0424 | 0.8681 | 0.0433 | 0.8164 | 0.0380 |

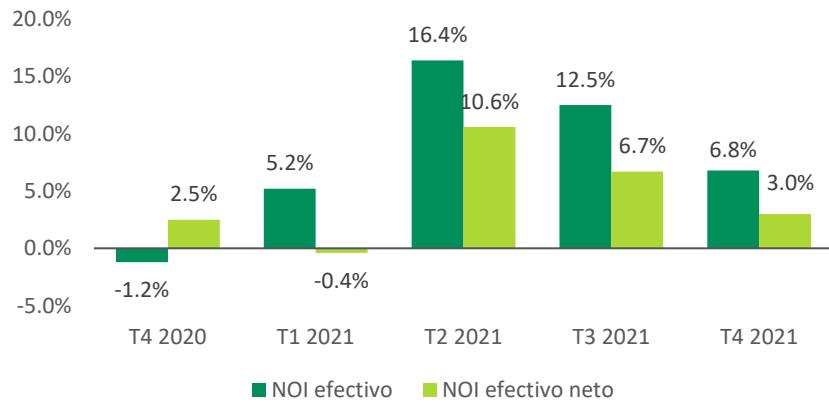
OCCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



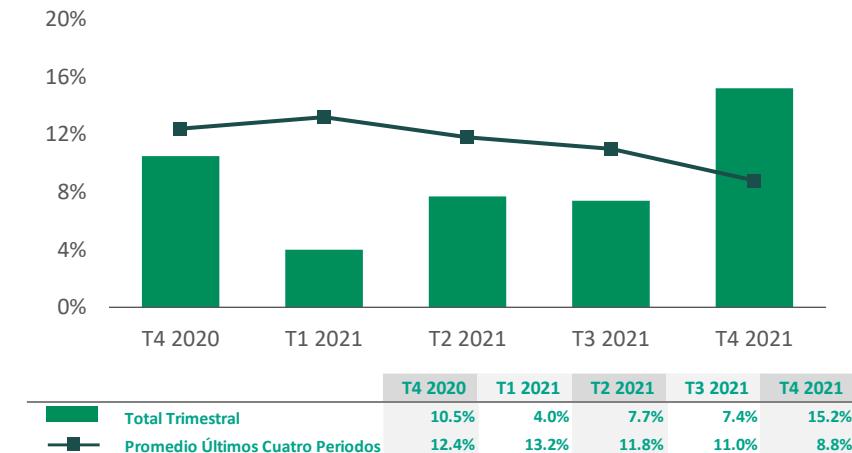
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



A. El cambio en NOI en efectivo sobre mismas tiendas ha sido calculado con base en dólares estadounidenses reales.

2021 Guía y Actuales

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBF

| Rendimiento Financiero | | Bajo | | Alto | | Actuales |
|---|----|---------|----|---------|----|----------|
| FFO, modificado por FIBRA Prologis, por CBF año completo (excluyendo cuota por incentivo) ^(A) | \$ | 0.1700 | \$ | 0.1750 | \$ | 0.1708 |
| Operaciones | | | | | | |
| Ocupación al final del año | | 97.0% | | 97.5% | | 97.9% |
| Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades | | 8.0% | | 10.0% | | 10.2% |
| Capex anual como porcentaje de NOI | | 12.5% | | 13.5% | | 13.0% |
| Despliegue de Capital | | | | | | |
| Adquisición de edificios | \$ | 100,000 | \$ | 200,000 | \$ | 232,551 |
| Disposición de edificios | \$ | 20,000 | \$ | 30,000 | \$ | 25,500 |
| Otros Supuestos | | | | | | |
| Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales) | \$ | 23,000 | \$ | 25,000 | \$ | 25,183 |
| Distribución por CBF del año completo 2021 (dólares estadounidenses) | \$ | 0.1075 | \$ | 0.1075 | \$ | 0.1075 |

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 | | 96.0% | | 97.0% |
| Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades | | 2.5% | | 4.0% |
| Capex anual como porcentaje de NOI | | 13.0% | | 14.0% |
| Despliegue de Capital | | | | |
| Adquisición de edificios | \$ | 150,000 | \$ | 250,000 |
| Otros Supuestos | | | | |
| Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales) | \$ | 30,000 | \$ | 35,000 |
| Distribución por CBFI del año completo 2022 (dólares estadounidenses) | \$ | 0.1200 | \$ | 0.1200 |

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

4T 2021 Información Suplementaria

| en miles | 31 de diciembre de 2021 | | 31 de diciembre de 2020 | |
|---|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Activo | | | | |
| Activo circulante: | | | | |
| Efectivo | 342,501 | 16,695 | 434,406 | 21,791 |
| Cuentas por cobrar, neto ^(A) | 54,622 | 2,661 | 52,313 | 2,624 |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | 406,876 | 19,832 | 108,074 | 5,421 |
| Pagos anticipados | 8,008 | 402 | 2,478 | 125 |
| Porción circulante de opciones de tipo de cambio | 13,416 | 654 | 15,955 | 800 |
| Propiedades de inversión destinadas para la venta | - | - | 511,338 | 25,650 |
| | 825,423 | 40,244 | 1,124,564 | 56,411 |
| Activo no circulante: | | | | |
| Propiedades de inversión ^(B) | 71,267,372 | 3,473,796 | 56,831,355 | 2,850,804 |
| Otras propiedades de inversión | 47,900 | 2,335 | 34,600 | 1,736 |
| Pagos anticipados no circulante | 11,600 | 553 | 49,838 | 2,500 |
| Otros activos | 38,488 | 1,876 | 30,692 | 1,541 |
| | 71,365,360 | 3,478,560 | 56,946,485 | 2,856,581 |
| Total activo | 72,190,783 | 3,518,804 | 58,071,049 | 2,912,992 |
| Pasivo y capital contable | | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | | |
| Cuentas por pagar | 204,347 | 9,960 | 71,397 | 3,581 |
| Rentas anticipadas | 69,171 | 3,372 | 49,573 | 2,487 |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | 12,234 | 596 | 11,296 | 566 |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 169,063 | 8,241 | 29,668 | 1,488 |
| | 454,815 | 22,169 | 161,934 | 8,122 |
| Pasivo a largo plazo: | | | | |
| Deuda a largo plazo | 21,599,086 | 1,052,807 | 17,013,238 | 853,427 |
| Depósitos en garantía | 388,071 | 18,916 | 353,644 | 17,740 |
| | 21,987,157 | 1,071,723 | 17,366,882 | 871,167 |
| Total pasivo | 22,441,972 | 1,093,892 | 17,528,816 | 879,289 |
| Capital: | | | | |
| Capital contribuido | 22,688,711 | 1,417,536 | 22,369,174 | 1,401,608 |
| Otras cuentas de capital y utilidades retenidas | 27,060,100 | 1,007,376 | 18,173,059 | 632,095 |
| Total de capital contable | 49,748,811 | 2,424,912 | 40,542,233 | 2,033,703 |
| Total de pasivo y capital contable | 72,190,783 | 3,518,804 | 58,071,049 | 2,912,992 |

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

B. Al 31 de diciembre de 2021, el costo histórico de FIBRAPL asciende a \$2,780,473,000 de dólares estadounidenses.

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

4T 2021 Información Suplementaria

| en miles, excepto montos por CBFIs | Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de | | | | Por el año terminado al 31 de diciembre de | | | |
|---|---|----------------|--------------------|----------------|--|-----------------|------------------|-----------------|
| | 2021 | | 2020 | | 2021 | | 2020 | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Ingresos: | | | | | | | | |
| Ingresos por arrendamiento | 1,137,338 | 54,926 | 1,089,361 | 51,867 | 4,368,774 | 215,273 | 4,133,470 | 192,428 |
| Recuperación de gastos por arrendamiento | 128,865 | 6,220 | 117,915 | 5,651 | 490,502 | 24,182 | 467,433 | 21,858 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 7,602 | 436 | 16,375 | 509 | 47,141 | 2,407 | 60,919 | 2,604 |
| | 1,273,805 | 61,582 | 1,223,651 | 58,027 | 4,906,417 | 241,862 | 4,661,822 | 216,890 |
| Gastos de operación: | | | | | | | | |
| Gastos de operación y mantenimiento | (90,586) | (4,445) | (79,233) | (3,812) | (333,015) | (16,456) | (275,697) | (12,809) |
| Servicios públicos | (7,201) | (345) | (6,928) | (339) | (32,737) | (1,617) | (30,918) | (1,434) |
| Comisiones por administración de propiedades | (37,325) | (1,785) | (33,049) | (1,646) | (142,399) | (6,993) | (133,159) | (6,099) |
| Impuesto predial | (21,239) | (1,043) | (20,747) | (1,104) | (82,752) | (4,141) | (78,804) | (4,197) |
| Gastos de operación no recuperables | (13,753) | (663) | (17,200) | (934) | (51,976) | (2,558) | (84,791) | (3,823) |
| | (170,104) | (8,281) | (157,157) | (7,835) | (642,879) | (31,765) | (603,369) | (28,362) |
| Utilidad bruta | 1,103,701 | 53,301 | 1,066,494 | 50,192 | 4,263,538 | 210,097 | 4,058,453 | 188,528 |
| Otros ingresos (gastos): | | | | | | | | |
| Utilidad por valuación de propiedades de inversión | 4,106,444 | 197,934 | 2,086,054 | 101,237 | 7,341,196 | 359,357 | 716,995 | 37,618 |
| Comisión por administración de activos | (123,184) | (5,916) | (106,571) | (5,132) | (453,590) | (22,358) | (423,108) | (19,518) |
| Comisión por incentivo | - | - | - | - | (319,537) | (15,929) | - | - |
| Honorarios profesionales | (23,253) | (1,019) | (17,344) | (850) | (59,537) | (2,825) | (58,187) | (2,729) |
| Gastos por interés | (194,805) | (9,268) | (220,510) | (10,838) | (699,579) | (34,177) | (820,890) | (38,339) |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo | 772 | 38 | - | - | 772 | 38 | - | - |
| Amortización del costo financiero diferido | (4,465) | (301) | (11,043) | (543) | (26,753) | (1,486) | (48,798) | (2,261) |
| Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | - | - | (2,430) | (122) | (3,940) | (197) | (2,430) | (122) |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito | (5,326) | (259) | (9,074) | (457) | (38,443) | (1,892) | (39,750) | (1,776) |
| Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria | 6,862 | 335 | (35,491) | (1,780) | 25,718 | 1,258 | (23,625) | (1,431) |
| (Pérdida) utilidad realizada en instrumentos de cobertura cambiaria | (10,971) | (533) | 1,138 | 57 | (44,133) | (2,174) | 112,262 | 4,616 |
| Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada | 2,840 | 149 | 51,650 | 2,236 | (3,964) | (191) | (30,711) | (1,490) |
| Utilidad (pérdida) neta cambiaria realizada | 3,367 | 160 | (7,938) | (58) | 4,570 | 220 | 91,713 | 4,451 |
| Impuestos recuperados | - | - | - | - | - | - | 40,463 | 1,821 |
| Otros gastos generales y administrativos | (1,848) | (89) | (1,839) | (90) | (6,957) | (342) | (9,713) | (461) |
| | 3,756,433 | 181,231 | 1,726,602 | 83,660 | 5,715,823 | 279,302 | (495,779) | (19,621) |
| Utilidad neta | 4,860,134 | 234,532 | 2,793,096 | 133,852 | 9,979,361 | 489,399 | 3,562,674 | 168,907 |
| 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 | | | | | | | | |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés | | | | | | | | |
| | 249 | 12 | (91,504) | (4,590) | (8,779) | (461) | (161,160) | (7,165) |
| | (294,273) | 13,782 | (4,638,110) | 60,452 | 659,312 | 26,050 | 394,363 | 19,224 |
| Utilidad (pérdida) integral del periodo | 4,565,861 | 248,314 | (1,845,014) | 194,304 | 10,638,673 | 515,449 | 3,957,037 | 188,131 |
| Utilidad por CBFIs (A) | 5,7144 | 0.2758 | 3.2891 | 0.1576 | 11.7470 | 0.5761 | 4.4111 | 0.2091 |

Información Financiera

Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

4T 2021 Información Suplementaria

| en miles | Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de | | | | Por el año terminado al 31 de diciembre de | | | |
|--|---|----------------|------------------|----------------|--|----------------|------------------|----------------|
| | 2021 | | 2020 | | 2021 | | 2020 | |
| | P\$. Ps. | US\$ | P\$. Ps. | US\$ | P\$. Ps. | US\$ | P\$. Ps. | US\$ |
| Conciliación de la Utilidad Neta de FFO | | | | | | | | |
| Utilidad neta | 4,860,134 | 234,532 | 2,793,096 | 133,852 | 9,979,361 | 489,399 | 3,562,674 | 168,907 |
| Utilidad por valuación de propiedades de inversión | (4,106,444) | (197,934) | (2,086,054) | (101,237) | (7,341,196) | (359,357) | (716,995) | (37,618) |
| (Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria | (6,862) | (335) | 35,491 | 1,780 | (25,718) | (1,258) | 23,625 | 1,431 |
| (Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada | (2,840) | (149) | (51,650) | (2,236) | 3,964 | 191 | 30,711 | 1,490 |
| Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | - | - | 2,430 | 122 | 3,940 | 197 | 2,430 | 122 |
| Amortización de costos financieros diferidos | 4,465 | 301 | 11,043 | 543 | 26,753 | 1,486 | 48,798 | 2,261 |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo | (772) | (38) | - | - | (772) | (38) | - | - |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs | - | - | - | - | 319,537 | 15,929 | - | - |
| AMEFIBRA FFO ^(a) | 747,681 | 36,377 | 704,356 | 32,824 | 2,965,869 | 146,549 | 2,951,243 | 136,593 |
| Amortización de costos financieros diferidos | (4,465) | (301) | (11,043) | (543) | (26,753) | (1,486) | (48,798) | (2,261) |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo | 772 | 38 | - | - | 772 | 38 | - | - |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis | 743,988 | 36,114 | 693,313 | 32,281 | 2,939,888 | 145,101 | 2,902,445 | 134,332 |
| Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO") | | | | | | | | |
| Ajuste por rentas lineales | (27,584) | (1,330) | (52,786) | (3,222) | (94,336) | (4,655) | (260,347) | (12,165) |
| Mejoras a las propiedades | (93,438) | (4,463) | (38,319) | (1,874) | (236,180) | (11,657) | (146,854) | (6,647) |
| Mejoras de los inquilinos | (42,111) | (2,032) | (60,603) | (2,949) | (209,063) | (10,423) | (279,006) | (12,901) |
| Comisiones por arrendamiento | (21,785) | (1,036) | (23,843) | (1,125) | (104,469) | (5,130) | (140,101) | (6,406) |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo | (772) | (38) | - | - | (772) | (38) | - | - |
| Amortización de costos financieros diferidos | 4,465 | 301 | 11,043 | 543 | 26,753 | 1,486 | 48,798 | 2,261 |
| AFFO | 562,763 | 27,516 | 528,805 | 23,654 | 2,321,821 | 114,684 | 2,124,935 | 98,474 |
| Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada | | | | | | | | |
| en miles | Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de | | | | Por el año terminado al 31 de diciembre de | | | |
| | 2021 | | 2020 | | 2021 | | 2020 | |
| | P\$. Ps. | US\$ | P\$. Ps. | US\$ | P\$. Ps. | US\$ | P\$. Ps. | US\$ |
| Utilidad neta | 4,860,134 | 234,532 | 2,793,096 | 133,852 | 9,979,361 | 489,399 | 3,562,674 | 168,907 |
| Utilidad por valuación de propiedades de inversión | (4,106,444) | (197,934) | (2,086,054) | (101,237) | (7,341,196) | (359,357) | (716,995) | (37,618) |
| Gastos por interés | 194,805 | 9,268 | 220,510 | 10,838 | 699,579 | 34,177 | 820,890 | 38,339 |
| Amortización de costos financieros diferidos | 4,465 | 301 | 11,043 | 543 | 26,753 | 1,486 | 48,798 | 2,261 |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo | (772) | (38) | - | - | (772) | (38) | - | - |
| Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | - | - | 2,430 | 122 | 3,940 | 197 | 2,430 | 122 |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito | 5,326 | 259 | 9,074 | 457 | 38,443 | 1,892 | 39,750 | 1,776 |
| (Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria | (6,862) | (335) | 35,491 | 1,780 | (25,718) | (1,258) | 23,625 | 1,431 |
| Pérdida neta cambiaria no realizada | (2,840) | (149) | (51,650) | (2,236) | 3,964 | 191 | 30,711 | 1,490 |
| Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones | 55,415 | 2,671 | 22,970 | 1,130 | 221,350 | 10,670 | 22,970 | 1,130 |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs | - | - | - | - | 319,537 | 15,929 | - | - |
| Impuestos recuperados | - | - | - | - | - | - | (40,463) | (1,821) |
| EBITDA ajustada | 1,003,227 | 48,575 | 956,910 | 45,249 | 3,925,741 | 193,288 | 3,794,390 | 176,017 |

OCCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

| | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pies cuadrados de contratos empezados: | | | | | |
| Renovaciones | 683 | 482 | 1,308 | 785 | 825 |
| Nuevos contratos | 387 | 375 | 684 | 526 | 572 |
| Total de pies cuadrados de contratos empezados | 1,070 | 857 | 1,992 | 1,311 | 1,397 |
| Duración promedio de contratos empezados (meses) | 68 | 49 | 67 | 55 | 45 |
| Portafolio operativo: | | | | | |
| Últimos cuatro períodos - contratos empezados | 12,520 | 10,741 | 7,679 | 5,230 | 5,557 |
| Últimos cuatro períodos - % del promedio del portafolio | 33.2% | 27.6% | 19.4% | 22.6% | 16.5% |
| Cambio en renta - efectivo | -7.1% | -3.5% | -2.3% | 1.0% | 6.0% |
| Cambio en renta neta efectiva | 10.5% | 4.0% | 7.7% | 7.4% | 15.2% |

Indicadores Operativos

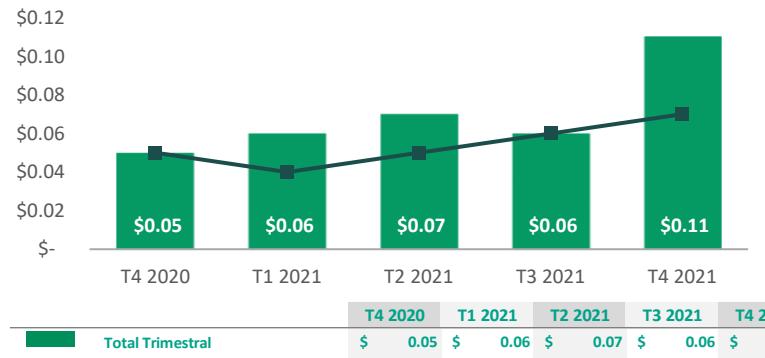
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS ^(A) EN MILES

| | T4 2020 | | T1 2021 | | T2 2021 | | T3 2021 | | T4 2021 | |
|------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Ps. | US\$ |
| Mejoras a las propiedades | 38,319 | 1,874 | 44,665 | 2,305 | 53,359 | 2,652 | 44,718 | 2,237 | 93,438 | 4,463 |
| Mejoras de los inquilinos | 60,603 | 2,949 | 70,702 | 3,587 | 51,251 | 2,554 | 44,999 | 2,250 | 42,111 | 2,032 |
| Comisiones por arrendamiento | 23,843 | 1,125 | 31,196 | 1,538 | 17,851 | 892 | 33,637 | 1,664 | 21,785 | 1,036 |
| Total de costos de rotación | 84,446 | 4,074 | 101,898 | 5,125 | 69,102 | 3,446 | 78,636 | 3,914 | 63,896 | 3,068 |
| Total de gastos de capital | 122,765 | 5,948 | 146,563 | 7,430 | 122,461 | 6,098 | 123,354 | 6,151 | 157,334 | 7,531 |
| Últimos cuatro períodos - % de NOI | | 14.0% | | 13.6% | | 12.8% | | 12.4% | | 13.0% |

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

| | T4 2020 | T1 2021 | T2 2021 | T3 2021 | T4 2021 |
|-------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Pies cuadrados del portafolio | 34,508 | 34,124 | 34,024 | 33,523 | 33,523 |
| Ocupación promedio | 97.1% | 96.7% | 96.4% | 97.0% | 97.9% |
| Cambio porcentual: | | | | | |
| NOI en efectivo | (1.2%) | 5.2% | 16.4% | 12.5% | 6.8% |
| NOI - neto efectivo | 2.5% | (0.4%) | 10.6% | 6.7% | 3.0% |
| Cambio en ocupación promedio | 0.5% | (0.1%) | 2.1% | 0.6% | 0.8% |

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 | Pies Cuadrados | | | | | | Renta Neta Efectiva | | | | Valor de Propiedades de Inversión | | | |
|---|----------------|---------------|--------------|-------------|--------------|--------------------------|---------------------|------------------|----------------|-------------|-----------------------------------|-------------|-------------------|------------------|
| | # de Edificios | Total | % del Total | Ocupado % | Contratado % | NOI del Cuarto Trimestre | | Anualizado | | % del Total | Por Pie Cuadrado | | Total | % del Total |
| | | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | | Ps. | US\$ | | |
| Mercados de Consumo | | | | | | | | | | | | | | |
| Ciudad de México | 63 | 16,552 | 38.7 | 98.1 | 98.1 | 479,470 | 23,155 | 2,049,585 | 99,903 | 42.2 | 126 | 6.15 | 29,581,901 | 1,441,914 |
| Guadalajara | 26 | 5,906 | 13.9 | 99.5 | 99.5 | 142,238 | 6,869 | 642,593 | 31,322 | 13.2 | 109 | 5.33 | 8,658,277 | 422,032 |
| Monterrey | 26 | 5,731 | 13.4 | 96.8 | 96.8 | 142,776 | 6,895 | 623,164 | 30,375 | 12.8 | 112 | 5.47 | 9,503,693 | 463,240 |
| Total mercados de consumo | 115 | 28,189 | 66.0 | 98.2 | 98.2 | 764,484 | 36,919 | 3,315,342 | 161,600 | 68.2 | 120 | 5.84 | 47,743,871 | 2,327,186 |
| Mercados de Manufactura | | | | | | | | | | | | | | |
| Reynosa | 31 | 4,972 | 11.7 | 95.9 | 98.7 | 120,274 | 5,808 | 541,799 | 26,409 | 11.1 | 114 | 5.54 | 6,825,572 | 332,700 |
| Tijuana | 44 | 5,363 | 12.6 | 100.0 | 100.0 | 124,484 | 6,012 | 635,494 | 30,976 | 13.1 | 118 | 5.78 | 9,674,954 | 471,588 |
| Ciudad Juárez | 30 | 3,688 | 8.7 | 95.5 | 95.5 | 87,584 | 4,230 | 376,689 | 18,361 | 7.7 | 107 | 5.21 | 5,512,568 | 268,700 |
| Total mercados de manufactura | 105 | 14,023 | 33.0 | 97.4 | 98.4 | 332,342 | 16,050 | 1,553,982 | 75,746 | 31.9 | 114 | 5.55 | 22,013,094 | 1,072,988 |
| Total portafolio operativo | 220 | 42,212 | 99.0 | 97.9 | 98.2 | 1,096,826 | 52,969 | 4,869,324 | 237,346 | 100 | 118 | 5.74 | 69,756,965 | 3,400,174 |
| VAA Ciudad de Mexico | 4 | 422 | 1.0 | - | - | | | | | | | | 668,812 | 32,600 |
| Total propiedades operativas | 224 | 42,634 | 100.0 | 97.9 | 98.2 | 1,096,826 | 52,969 | 4,869,324 | 237,346 | 100 | 118 | 5.74 | 70,425,777 | 3,432,774 |
| Patio intermodal ^(A) | | | | | | 6,875 | 332 | | | | | | 354,922 | 17,300 |
| Tierra ^(B) | | | | | | | | | | | | | 486,673 | 23,722 |
| Otras propiedades de inversión ^(C) | | | | | | | | | | | | | 47,900 | 2,335 |
| Total de propiedades de inversión | | 42,634 | 100.0 | | | 1,103,701 | 53,301 | | | | | | 71,315,272 | 3,476,131 |
| | | | | | | | | | | | | | | 100.0 |

A. 100% ocupado al 31 de diciembre de 2021.

B. FIBRA Prologis tiene 18.4 acres de tierra en Tijuana y Guadalajara con un área construible estimada de 400,616 pies cuadrados al 31 de diciembre de 2021.

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

Resumen Operativo

Información de Clientes

4T 2021 Información Suplementaria

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

| | % de Renta Neta Efectiva | Pies Cuadrados Totales |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 1 Amazon | 4.0% | 1,558 |
| 2 Mercado Libre | 3.5% | 1,121 |
| 3 Geodis | 3.2% | 1,181 |
| 4 IBM de México, S. de R.L. | 2.6% | 1,222 |
| 5 DHL | 2.1% | 827 |
| 6 LG | 1.7% | 717 |
| 7 Kuehne + Nagel | 1.6% | 696 |
| 8 Uline | 1.4% | 501 |
| 9 Whirlpool Corporation | 1.3% | 588 |
| 10 CEVA Logistics | 1.1% | 453 |
| 10 Clientes Principales | 22.5% | 8,864 |

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

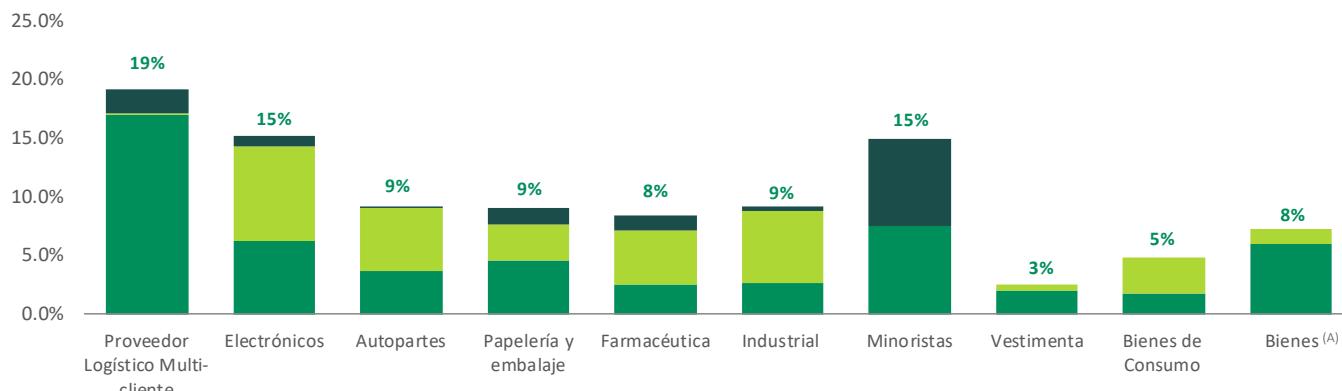
| Año | Pies Cuadrados Ocupados | Total | | Por Pie Cuadrado | | Renta Neta Efectiva | | | |
|-------------|-------------------------|---------------|------------------|------------------|-------------|---------------------|-------------|------------|------------|
| | | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | %Ps. | %US\$ | | |
| 2022 | 5,375 | 610,394 | 29,753 | 13% | 113.56 | 5.54 | 52% 48% | | |
| 2023 | 5,467 | 595,791 | 29,041 | 12% | 108.99 | 5.31 | 30% 70% | | |
| 2024 | 4,192 | 468,329 | 22,828 | 10% | 111.71 | 5.45 | 20% 80% | | |
| 2025 | 8,114 | 939,137 | 45,776 | 19% | 115.74 | 5.64 | 36% 64% | | |
| 2026 | 5,441 | 648,178 | 31,594 | 13% | 119.13 | 5.81 | 34% 66% | | |
| En adelante | 12,735 | 1,607,495 | 78,354 | 33% | 126.23 | 6.15 | 37% 63% | | |
| | | 41,324 | 4,869,324 | 237,346 | 100% | 117.8 | 5.74 | 36% | 64% |

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

| | Renta Neta Efectiva Anualizada en USD | % del Total | Pies Cuadrados Ocupados | % del Total |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Contratos denominados en Ps. | 84,729 | 35.7 | 14,584 | 35.3 |
| Contratos denominados en US\$ | 152,617 | 64.3 | 26,740 | 64.7 |
| Total | 237,346 | 100 | 41,324 | 100 |

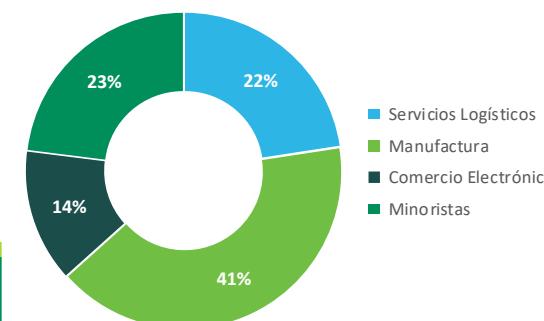
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



A. Incluye alimentos, bebidas y bienes de consumo.

Pies cuadrados y moneda en miles

| | T4 2021 | | | Año Completo 2021 | | |
|---|----------------|--------------------------------|----------------|-------------------|--------------------------------|----------------|
| | 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) | 119 | 237,574 | 11,208 | 474 | 774,716 | 37,841 |
| Guadalajara | 463 | 695,759 | 32,882 | 463 | 695,759 | 32,882 |
| Monterrey | - | - | - | 222 | 315,750 | 15,770 |
| Total Mercados de Consumo | 582 | 933,333 | 44,090 | 1,159 | 1,786,225 | 86,493 |
| Mercados de Manufactura | | | | | | |
| Reynosa | 260 | 311,287 | 14,981 | 260 | 311,287 | 14,981 |
| Tijuana | 1,155 | 2,372,868 | 112,136 | 1,155 | 2,372,868 | 112,136 |
| Ciudad Juárez | - | - | - | 243 | 377,822 | 18,941 |
| Total Mercados de Manufactura | 1,415 | 2,684,155 | 127,117 | 1,658 | 3,061,977 | 146,058 |
| Total Adquisición de Edificios | 1,997 | 3,617,488 | 171,207 | 2,817 | 4,848,202 | 232,551 |
| Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado | | | 6.9% | | | 6.9% |

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

| | T4 2021 | | | Año Completo 2021 | | |
|---|----------------|--------------------------------|-----|-------------------|--------------------------------|---------------|
| | Pies Cuadrados | Precio de Venta ^(A) | | Pies Cuadrados | Precio de Venta ^(A) | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | US\$ | US\$ |
| DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS | | | | | | |
| Mercados de Consumo | | | | | | |
| Ciudad de México | - | - | - | - | - | - |
| Guadalajara | - | - | - | 493 | 515,159 | 25,500 |
| Monterrey | - | - | - | - | - | - |
| Total Mercados de Consumo | - | - | - | 493 | 515,159 | 25,500 |
| Mercados de Manufactura | | | | | | |
| Reynosa | - | - | - | - | - | - |
| Tijuana | - | - | - | - | - | - |
| Ciudad Juárez | - | - | - | - | - | - |
| Total Mercados de Manufactura | - | - | - | - | - | - |
| Total Disposición de Edificios | - | - | - | 493 | 515,159 | 25,500 |
| Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado | - | - | - | | | 8.2% |

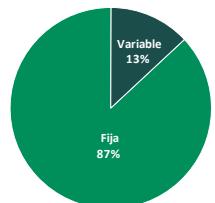
Capitalización

4T 2021 Información Suplementaria

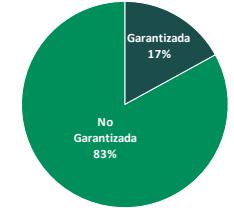
Deuda e Indicadores de Apalancamiento

| moneda en millones Vencimiento | No garantizada | | | | | | | | Garantizada | | Prom. Ponderado de Tasa de Interes ^(A) | Prom. Ponderado de Tasa de Interes Efectiva ^(B) | | | | | | | | | | |
|--|------------------|------------|----------------|------------|------------------------|----------|---|------------|----------------------------|--------------|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | Línea de Crédito | | Crédito Senior | | Préstamo a Largo Plazo | | Deuda Hipotecaria | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Total | Total | | | | | | | | | | | | |
| 2022 | - | - | - | - | - | - | 34 | 2 | 34 | 2 | 5.2% | 5.4% | | | | | | | | | | |
| 2023 | - | - | - | - | - | - | 78 | 3 | 78 | 3 | 4.9% | 5.0% | | | | | | | | | | |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | 90 | 4 | 90 | 4 | 4.9% | 5.0% | | | | | | | | | | |
| 2025 | - | - | - | - | - | - | 96 | 5 | 96 | 5 | 2.2% | 2.2% | | | | | | | | | | |
| 2026 | 2,770 | 135 | - | - | - | - | 3,339 | 163 | 6,109 | 298 | 4.9% | 5.0% | | | | | | | | | | |
| En adelante | - | - | 15,284 | 745 | - | - | - | - | 15,284 | 745 | 3.8% | 3.9% | | | | | | | | | | |
| Subtotal- valor nominal de la deuda | 2,770 | 135 | 15,284 | 745 | - | - | 3,637 | 177 | 21,691 | 1,057 | | | | | | | | | | | | |
| Prima | - | - | 91 | 5 | - | - | - | - | 91 | 5 | | | | | | | | | | | | |
| Interés por pagar y costo de financiamiento | - | - | (14) | (1) | - | - | - | - | (14) | (1) | | | | | | | | | | | | |
| Deuda Total | 2,770 | 135 | 15,361 | 750 | - | - | 3,637 | 177 | 21,768 | 1,061 | 3.8% | 3.8% | | | | | | | | | | |
| Promedio ponderado de tasa de interés ^(A) | | | 2.1% | | 3.8% | | - | | 4.9% | | 3.8% | | | | | | | | | | | |
| Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B) | | | 2.1% | | 3.9% | | - | | 5.0% | | 3.8% | | | | | | | | | | | |
| Promedio ponderado de años de vencimiento | | | 3.3 | | 10.5 | | - | | 4.4 | | 8.5 | | | | | | | | | | | |
| moneda en millones Liquidez | | | Ps. | US\$ | | | Métricas de Deuda del Bono ^(F) | | Métricas del Bono (I Y II) | | | | | | | | | | | | | |
| Contrato de crédito revolvente ^(C) | | | 10,258 | 500 | | | Proporción de apalancamiento | | 30.4% | <60% | | | | | | | | | | | | |
| Menos: | | | 2,770 | 135 | | | Proporción de apalancamiento de deuda garantizada | | 5.1% | <40% | | | | | | | | | | | | |
| Préstamos desembolsados | | | - | - | | | Proporción de cobertura de cargos fijo | | 4.97x | >1.5x | | | | | | | | | | | | |
| Cartas de crédito | | | 7,488 | 365 | | | Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV | | 30.0% | <50% | | | | | | | | | | | | |
| Capacidad disponible | | | 343 | 17 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Efectivo no restringido | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Liquidez total | 7,831 | 382 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Métricas de Deuda ^(D) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Cuarto Trimestre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Tercer Trimestre | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al valor de mercado | 29.4% | 27.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión con base al costo histórico | 36.7% | 32.6% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Razón de cobertura de cargos fijos | 5.24x | 5.25x | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Índice de deuda al EBITDA ajustado | 5.25x | 4.64x | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

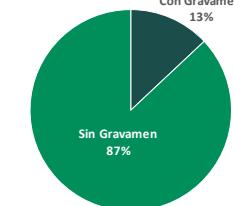
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA

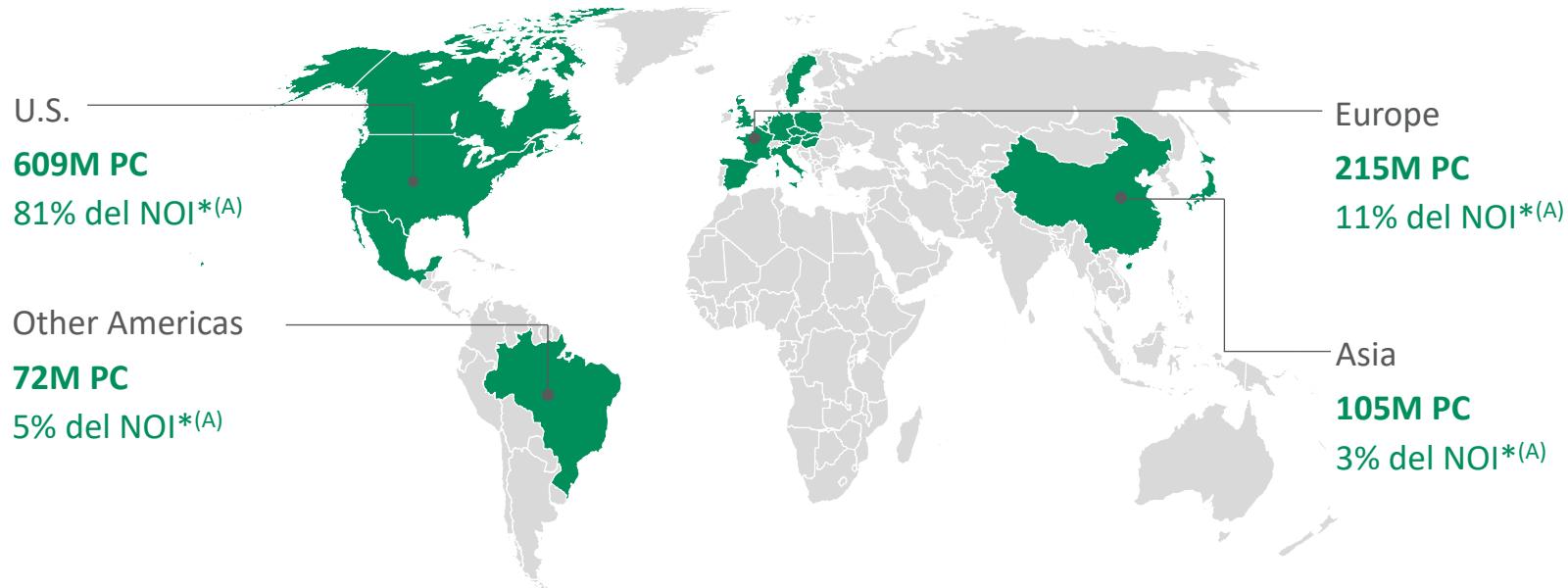


ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



- 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 calculados bajo las normas regulatorias aplicables.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de diciembre de 2021.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

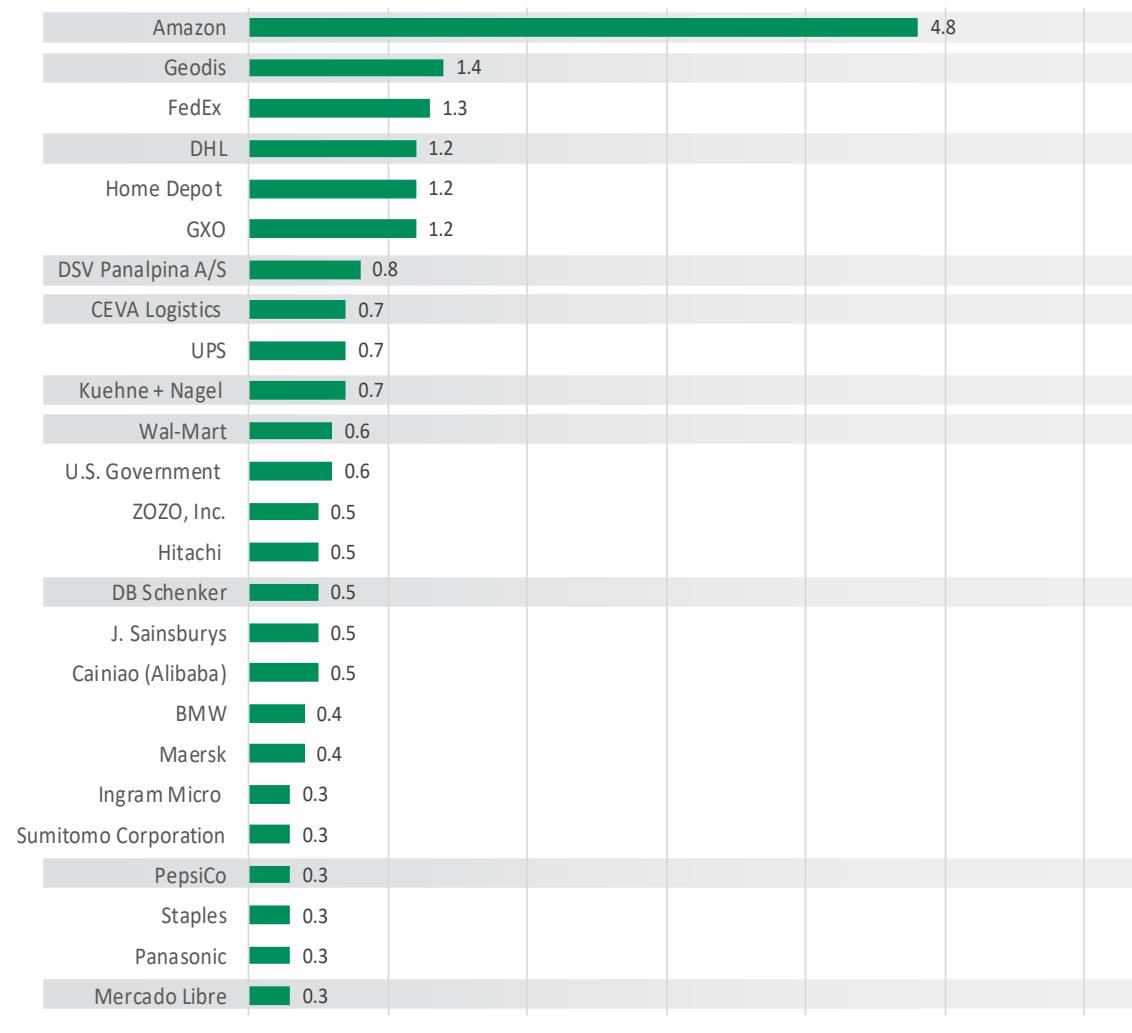
Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de diciembre de 2021, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 1.0 mil millones de pies cuadrados (93 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,800 clientes en dos categorías principales: "business to business" y comercio minorista/en línea.



- Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los Inversionistas de www.prologis.com.
- A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa.
B. Total inversión esperada por sus siglas en inglés (Total Expected Investment).

Relación de Clientes Globales de Prologis ^(A)

(% Renta Neta Efectiva)

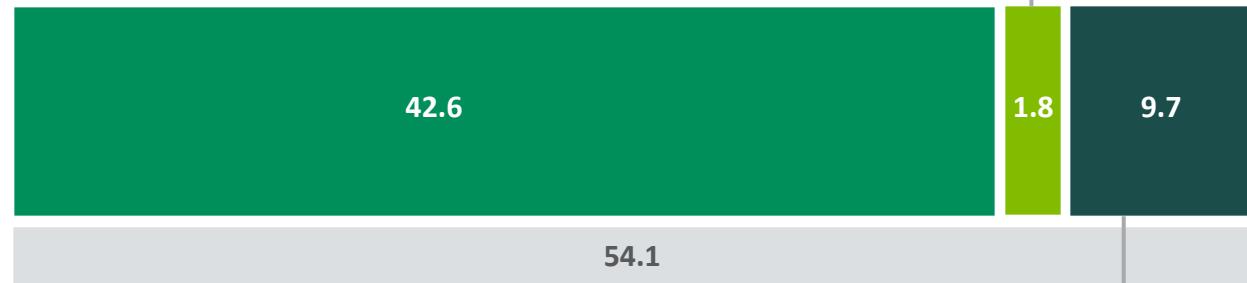


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



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



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

- Crecimiento potencial de 27% 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

Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

| | ABR (MPC) | % Arrendado |
|------------------|------------|--------------|
| Ciudad de México | 0.4 | 100.0% |
| Monterrey | 0.5 | 78.5% |
| Ciudad Juárez | 0.2 | 100.0% |
| Tijuana | 0.7 | 0.0% |
| Total | 1.8 | 54.4% |



Tres Ríos 5, Ciudad de México, 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 nusuales 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:

| en miles excepto cantidades por acción | Por los tres meses terminados | | | | Por el año terminado | | | |
|--|-------------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | 31 de diciembre de 2021 | | 31 de diciembre de 2020 | | 31 de diciembre de 2021 | | 31 de diciembre de 2020 | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Utilidades | | | | | | | | |
| Utilidad (pérdida) neta | 4,860,134 | 234,532 | 2,793,096 | 133,852 | 9,979,361 | 489,399 | 3,562,674 | 168,907 |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido | 850,508 | 850,508 | 849,186 | 849,186 | 849,522 | 849,522 | 807,655 | 807,655 |
| Utilidad (pérdida) integral por CBFI - Básico y diluido | 5.7144 | 0.2758 | 3.2891 | 0.1576 | 11.7470 | 0.5761 | 4.4111 | 0.2091 |
| FFO | | | | | | | | |
| AMEFIBRA FFO | 747,681 | 36,377 | 704,356 | 32,824 | 2,965,869 | 146,549 | 2,951,243 | 136,593 |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido | 850,508 | 850,508 | 849,186 | 849,186 | 849,522 | 849,522 | 807,655 | 807,655 |
| AMEFIBRA FFO por CBFI - Básico y diluido | 0.8791 | 0.0428 | 0.8294 | 0.0387 | 3.4912 | 0.1725 | 3.6541 | 0.1691 |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis | 743,988 | 36,114 | 693,313 | 32,281 | 2,939,888 | 145,101 | 2,902,445 | 134,332 |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido | 850,508 | 850,508 | 849,186 | 849,186 | 849,522 | 849,522 | 807,655 | 807,655 |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFI | 0.8748 | 0.0425 | 0.8164 | 0.0380 | 3.4606 | 0.1708 | 3.5937 | 0.1663 |

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 2021 | |
|--|-------------------------|-----------------|
| | US\$ | Límite |
| Proporción de apalancamiento | | |
| Deuda Total | 1,057,288 | |
| Total Propiedades de Inversión | 3,476,132 | |
| Proporción de apalancamiento | 30.4% | <60% |
| Proporción de apalancamiento de deuda garantizada | | |
| Deuda Total | 177,288 | |
| Total Propiedades de Inversión | 3,476,132 | |
| Proporción de apalancamiento de deuda garantizada | 5.1% | <40% |
| Proporción de cobertura de cargos fijo | | |
| EBITDA | 184,128 | |
| Gastos por interés | 37,072 | |
| Proporción de cobertura de cargos fijo | 4.97x | >1.5x |
| Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV | | |
| Deuda Total | 1,057,288 | |
| Total Activos ⁽¹⁾ | 3,519,328 | |
| Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV | 30.0% | <50% |
| Total Activos⁽¹⁾ | | |
| Efectivo | 16,695 | |
| Otros Activos | 26,501 | |
| Valor inmobiliario | 3,476,132 | |
| Total Activos⁽¹⁾ | 3,519,328 | |

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 2021 | | al 30 de septiembre de 2021 | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones | | | | |
| Deuda total - a valor nominal | 21,691,005 | 1,057,288 | 17,873,995 | 872,000 |
| Menos: efectivo | (342,501) | (16,695) | (304,080) | (14,836) |
| Menos: IVA por recuperar | (401,274) | (19,559) | (22,768) | (1,111) |
| Deuda total, neta de ajustes | 20,947,230 | 1,021,034 | 17,547,147 | 856,053 |
| Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión | 71,315,272 | 3,476,131 | 63,501,668 | 3,097,989 |
| Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al valor de mercado | 29.4% | 29.4% | 27.6% | 27.6% |
| Propiedades de inversión con base al costo histórico | 45,495,080 | 2,780,473 | 42,322,682 | 2,626,563 |
| Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión con base al costo histórico | 46.0% | 36.7% | 41.5% | 32.6% |
| Índice de cobertura de cargos fijos | | | | |
| EBITDA ajustada | 1,003,227 | 48,575 | 923,808 | 46,120 |
| Gastos por interés | 194,805 | 9,268 | 176,294 | 8,788 |
| Índice de cobertura de cargos fijos | 5.15x | 5.24x | 5.24x | 5.25x |
| Deuda al EBITDA ajustada | | | | |
| Deuda total, neta de ajustes | 20,947,230 | 1,021,034 | 17,547,147 | 856,053 |
| EBITDA ajustado anualizado | 4,012,908 | 194,300 | 3,695,232 | 184,480 |
| Índice de deuda al EBITDA ajustado | 5.22x | 5.25x | 4.75x | 4.64x |

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

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

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

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

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

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

Utilizamos estas medidas FFO, modificado por FIBRA Prologis para: (i) evaluar nuestro desempeño y el desempeño de nuestras propiedades en comparación a expectativas de resultados y resultados de períodos anteriores, relacionado con las decisiones de asignación de recursos; (ii) evaluar el desempeño de nuestra administración; (iii) presupuestar y pronosticar los resultados futuros para que puedan ser de utilidad en zzasignación 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 CBFIs 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 CBFIs. 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 CBFIs 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 rembolso de gastos) de manera anualizada. El número por pie cuadrado es calculado dividiendo la renta neta efectiva anualizada por los pies cuadrados ocupados de la renta.

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

Mejoras a las Propiedades son la adición de mejoras estructurales permanentes o la restauración de los componentes de un edificio o de una propiedad que mejorarán el valor total de la propiedad o aumentarán su vida útil. Las mejoras de la propiedad son generalmente independientes de cualquier arrendamiento particular como parte del mantenimiento general en el tiempo (pero pueden ocurrir 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 período que son arrendados 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 período a período, 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 2021, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2020, y que han estado en operación durante los mismos períodos de tres meses en 2020 y 2021. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos períodos. 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:

| | 2021 | 2020 | Cambio (%) |
|--|-----------------|-----------------|-------------|
| en miles de dólares estadounidenses | | | |
| Ingresos por arrendamiento: | | | |
| Según estados de utilidad integral | 61,582 | 58,027 | |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a) | (8,077) | (5,484) | |
| Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades | (1,067) | (2,476) | |
| Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo | 52,438 | 50,067 | |
| Gastos por rentas: | | | |
| Según estados de utilidad integral | (8,281) | (7,835) | |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a) | (2,201) | (2,939) | |
| Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo | (10,482) | (10,774) | |
| NOI | | | |
| Según estados de utilidad integral | 53,301 | 50,192 | |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas | (10,278) | (8,423) | |
| Ajuste por nivelación de rentas | (1,067) | (2,476) | |
| NOI Mismas Propiedades - efectivo | 41,956 | 39,293 | 6.8% |
| Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades | 1,067 | 2,476 | |
| NOI Mismas Propiedades - efectivo neto | 43,023 | 41,769 | 3.0% |

- 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 período.

Inversión Total Estimada (“ITE”) representa el costo total estimado de desarrollo o expansión, incluyendo la tierra, el desarrollo y los costos de arrendamiento. Se basa 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 período o a la fecha de inicio de desarrollo para efectos del cálculo de desarrollo inicia en cualquier período.

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

| en miles | 31 de diciembre de 2021 | | 31 de diciembre de 2020 | | Incremento (disminución) | |
|----------------------------------|-------------------------|--------------|-------------------------|--------------|--------------------------|-----------|
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Cuentas por cobrar a inquilinos | 54,842 | 2,672 | 62,243 | 3,122 | (7,401) | (450) |
| Reserva para cuentas incobrables | (220) | (11) | (9,930) | (498) | 9,710 | 487 |
| Total | 54,622 | 2,661 | 52,313 | 2,624 | 2,309 | 37 |
| % de reserva | 0% | 0% | 16% | 16% | 37 | 4% |

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

Selección de la Metodología

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

Estadísticas del Portafolio

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

| Estadísticas FIBRA Prologis (224 Activos) | Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2021 |
|---|--|
| Tasas de Capitalización (%) | De 6.00% a 10.25% Promedio Ponderado 6.82% |
| Tasas de Descuento (%) | De 7.25% a 11.75% Promedio Ponderado 8.18% |
| Tasas de Reversión (%) | De 6.25% a 10.50% Promedio Ponderado 7.07% |
| Rentas de Mercado (US \$ / Pie Cuadrado/ Año) | De \$4.00 a \$11.00 Promedio Ponderado \$5.62 |

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



Fourth Quarter 2021

FIBRA Prologis Financial Information



Table of Contents



Tres Rios Building 5, Mexico City, Mexico

Interim Condensed Financial Statements

Supplemental Financial Information



FIBRA Prologis Announces Fourth Quarter and Full Year 2021 Earnings Results

MEXICO CITY (January 19, 2022) – 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 2021.

HIGHLIGHTS FROM THE YEAR:

- Leases commenced were 5.6 million square feet.
- Period-end occupancy was 97.9 percent.
- Net effective rent on rollovers increased 8.8 percent.
- Weighted average customer retention was 65.6 percent.
- Same store cash NOI was 10 percent.
- Acquired US\$233 million of Class-A properties.

Net earnings per CBFI was Ps. 5.7144 (US\$0.2758) for the quarter compared with Ps. 3.2891 (US\$0.1576) for the same period in 2020. For the full year 2021, net earnings per CBFI was Ps. 11.7470 (US\$0.5761) compared with Ps. 4.4111 (US\$0.2091) for the same period in 2020.

Funds from operations (FFO), as modified by FIBRA Prologis per CBFI, was Ps. 0.8748 (US\$0.0425) for the quarter compared with Ps. 0.8164 (US\$0.0380) for the same period in 2020. For the full year 2021, FFO per CBFI was Ps. 3.4606 (US\$0.1708) compared with Ps. 3.5937 (US\$0.1663) for the same period in 2020.

SOLID OPERATING RESULTS

“The market had an exceptional year in 2021, setting new records globally in net absorption, rental prices and valuations. Our strong operational and financial results continue to demonstrate the resiliency of our strategic business model,” said Luis Gutiérrez, president, Latin America, Prologis. “During the year, we accomplished several accretive acquisitions, both from our sponsor, Prologis, and from third parties. We have enhanced our position in the markets where we have a presence and remain focused on delivering continued sustainable growth.”

| Operating Portfolio | 4Q21 | 4Q20 | Notes |
|------------------------------|---------|---------|--|
| Period End Occupancy | 97.9% | 97.1% | <i>Our six markets are above 95%, the highest occupancy since IPO.</i> |
| Leases Commenced | 1.4 MSF | 1.1 MSF | <i>43% of 4Q21 activity was concentrated in Mexico City, followed by Guadalajara, Monterrey and Tijuana.</i> |
| Customer Retention | 65.4% | 72.7% | <i>Some tenants left due to lack space or M&A.</i> |
| Net Effective Rent Change | 15.2% | 10.5% | <i>Led by Juarez and Reynosa.</i> |
| Same Store Cash NOI | 6.8% | -1.2% | <i>Led by rent change, annual rent increases, fewer concessions and higher occupancy.</i> |
| Same Store Net Effective NOI | 3.0% | 2.5% | <i>Led by rent change and annual rent increases.</i> |



STRONG FINANCIAL POSITION

As of December 31, 2021, FIBRA Prologis' leverage was 30.4 percent and liquidity was approximately Ps. 7.8 billion (US\$382 million), which included Ps. 7.5 billion (US\$365 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 343 million (US\$17 million) of unrestricted cash.

GUIDANCE ESTABLISHED FOR 2022

| (US\$ in million, except per CBFI amounts) | | | |
|--|------------|------------|---|
| FX = Ps\$21.0 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 2022 Distributions per CBFI | US\$0.1200 | US\$0.1200 | <i>An 11.6% increase vs 2021.</i> |
| Year End Occupancy | 96.0% | 97.0% | |
| Same Store Cash NOI | 2.5% | 4.0% | <i>Based in U.S. dollars.</i> |
| Annual Capital Expenditures as % of NOI | 13.0% | 14.0% | |
| Asset Management and Professional Fees | US\$30.0 | US\$35.0 | |
| Building Acquisitions | US\$150 | US\$250 | |

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 20, 2022, at 9 a.m. CT/10 a.m. ET.
- Access the live webcast at www.fibraprologis.com, in the Investor Relations section, by clicking Events.
- Dial in: +1 866 719-1816 or +1 778 560-2714 and enter Passcode 5283777.

A telephonic replay will be available January 20 - January 27 at +1 800 585-8367 from the U.S. and Canada or at +1 416 621-4642 from all other countries using conference code 5283777. 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, 2021, FIBRA Prologis was comprised of 224 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 42.6 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, 2021 and 2020 and for the
three month periods and years then ended**

Table of content

Page

- | | |
|----|---|
| 1 | Fourth Quarter 2021 Earnings Report |
| 2 | Fourth Quarter 2021 Management Overview |
| 9 | Independent auditors' limited review report on interim condensed financial statements |
| 11 | Interim condensed statements of financial position as of December 31, 2021 and 2020 |
| 12 | Interim condensed statements of comprehensive income for the three month periods ended December 31, 2021 and 2020, and for the years ended December 31, 2021 and 2020 |
| 13 | Interim condensed statements of changes in equity for the years ended December 31, 2021 and 2020 |
| 14 | Interim condensed statements of cash flows for the years ended December 31, 2021 and 2020 |
| 15 | Notes to interim condensed financial statements as of December 31, 2021 and 2020 for the three month periods and years then ended |

Fourth Quarter 2021 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 2021 Management Overview

Letter from Luis Gutiérrez, President, Latin America, Prologis

FIBRA Prologis and the industry as a whole experienced a stellar 2021, one that set records for demand, net absorption, rental prices and valuations. These benefits will be passed on to our investors via dividends and company valuation.

Our fourth quarter and full year 2021 operating and financial results were solid. Leasing volume in 2021 was 5.6 million square feet, with renewals accounting for 61 percent of this activity. Occupancy set a new record of 97.9 percent at year end and the average term for new leases up to 45 months. Net effective rents on rollover increased 8.8 percent for the year. Same store cash NOI was positive 10 percent, led by rent change, annual rent increases, fewer concessions and higher occupancy.

On the capital deployment front, acquisitions totaled about US\$230 million. Of the 22 buildings we acquired, 85 percent involved transactions with 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.

With logistics real estate now a preferred asset class, investors and developers are increasingly attracted to our markets. Net absorption for the quarter totaled 10.6 million square feet, while vacancy for modern-grade product decreased to 1.7 percent. For the full year, logistics demand was 32.4 million square feet, outpacing completions by 21 percent. Activity was strongest in Monterrey and Mexico City.

Supply continues to be constrained by land scarcity as well as difficulties accessing electricity in some border markets. This combination of accelerating demand and curbed supply dropped the national market vacancy to 1.7 percent.

In 2022, we forecast equilibrium across our six markets. Notably, we expect the vacancy to stay below 3 percent for modern product, resulting in higher market rental rates. Rental increases will be driven primarily by favorable demand and supply fundamentals, higher replacement and construction costs, and rising land prices. Local consumption and export manufacturing remain key drivers of our sector.

Our commitment to environmental and social causes, as well as our dedication to strong corporate governance, is recognized by the market. We are included in the Dow Jones Sustainability MILA Pacific Index and the S&P/BMV Total Mexico ESG Index and we were named industrial sector leaders by the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) for outstanding performance in environmental stewardship, social responsibility and governance. We hold ourselves to the highest standards in our daily work and in our long-term vision for the company, our stakeholders and our communities.



In summary, 2021 has been the best year for global logistics real estate that I have seen in my career. Thanks to our teams on the ground, we are more than capable of delivering outstanding operational performance and solid results. We are optimistic for 2022. Growth drivers are better than ever; 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

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, 2021, FIBRA Prologis owned 224 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 42.6 million square feet (4.0 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 237 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 68.1 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 31.9 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, 2021, through December 31, 2021. During the year and the quarter ended December 31, 2021, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- **Operating results:**

| Operating Portfolio | 2021 | 2020 | 4Q 2021 | 4Q 2020 | 4Q21 Notes |
|---|----------|----------|----------|----------|--|
| Period End Occupancy | 97.9% | 97.1% | 97.9% | 97.1% | <i>Record occupancy since IPO.</i> |
| Leases Commenced | 5.6MSF | 12.5MSF | 1.4 MSF | 1.1MSF | <i>43% of 4Q21 activity was concentrated in Mexico City, followed by Guadalajara, Monterrey and Tijuana.</i> |
| Customer Retention | 65.6% | 88.8% | 65.4% | 72.7% | <i>Some clients left due to lack of space or M&A.</i> |
| Net Effective Rent Change | 8.8% | 12.4% | 15.2% | 10.5% | <i>Led by Juarez and Reynosa.</i> |
| Same Store Cash NOI | 10% | -4.7% | 6.8% | -1.2% | <i>Led by rent change, annual rent increases, fewer concessions and higher occupancy.</i> |
| Turnover Cost on Leases Commenced (per square feet) | US\$2.29 | US\$1.60 | US\$2.12 | US\$1.70 | <i>Increase reflects select tenant improvements.</i> |

- Capital deployment activities:

| US\$ in millions | 2021 | 2020 | 4Q 2021 | 4Q 2020 | 4Q21 Notes |
|-----------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|--|
| Acquisitions | | | | | |
| Acquisition Price | US\$232.6 | US\$ 438.2 | US\$171.2 | US\$ 79.8 | <i>Third-party acquisitions, a portfolio of 14 buildings in Tijuana and Bajío, plus two properties: one in Reynosa and one in Mexico City.</i> |
| Building GLA (thousand sf) | 2.8 MSF | 5.3 MSF | 2.0 MSF | 1.2 MSF | |
| Weighted avg. stabilized cap rate | 6.9% | 6.6% | 6.9% | 6.4% | |
| 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. The increase in cash SSNOI of 800 basis points year-over-year is mainly due to rent change, annual rent increases, fewer rent concessions, and a higher occupancy.

Operational Outlook

Net absorption in Mexico's six main logistics markets was 10.6 million square feet, driven by manufacturing and e-commerce.

Market vacancy for modern product is 1.7 percent; we expect logistics demand to continue at a low vacancy rate, which should prompt higher rents.

Altered consumption habits have led department stores, supermarkets and large e-commerce firms to plan new investments to make their supply chains more efficient and increase logistics capacity. The appearance of new e-commerce players with an increased level of service will continue to drive increases in our global markets.

Border markets remain severely constrained, with market vacancy around 1 percent. We are seeing an increase for build-to-suit and pre-leasing opportunities as many international companies are establishing their operations in northern Mexico. Nearshoring will continue to be one of the main drivers in these markets.

COVID-19

In response to the COVID-19 pandemic, in 2020 we received requests for rent relief. In some cases, we provided this relief in exchange for longer lease terms at market rental rates. A significant number of our customers renewed and extended their leases, which resulted in lower lease expiration volume in 2021.

As of December 31, 2021, 100 percent of rent deferrals have been repaid.

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 1.8 million square feet under development or pre-stabilization, of which 54.4 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 by-laws.

Currency Exposure

At quarter end, our U.S.-dollar-denominated revenues represented 64.3 percent of annualized net effective rents, resulting in peso exposure of approximately 35.7 percent. The decrease in peso exposure from the prior quarter was the result of increase in dollar rents derived from recent acquisitions in the border markets.

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. 343 million (approximately US\$17 million) as of December 31, 2021, the result of cash flow from operating properties.
- borrowing capacity of Ps. 7.5 billion (US\$365 million) under our unsecured credit facility.

Debt

As of December 31, 2021, we had approximately Ps. 21.7 billion (US\$1,057 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 3.8 percent (a weighted average coupon rate of 3.8 percent) and a weighted average maturity of 8.5 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, 2021, were 30.1 percent and 8.7 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, 2021 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, 2021;
- the condensed statements of comprehensive income for the three-month period and year ended December 31, 2021;
- the condensed statements of changes in equity for the year ended December 31, 2021;
- the condensed statements of cash flows for the year ended December 31, 2021; 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, 2021 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'. It is enclosed in a circle with a diagonal line through it, suggesting it is a copy of a physical signature.

Alberto Vázquez Ortíz

Mexico City, January 18, 2022

Interim condensed statements of financial position

| in thousands Mexican pesos | Note | December 31, 2021 | | December 31, 2020 |
|---|------|----------------------|----------------------|-------------------|
| Assets | | | | |
| Current assets: | | | | |
| Cash | | \$ 342,501 | \$ 434,406 | |
| Trade receivables, net | | 54,622 | 52,313 | |
| Other receivables and value added tax | | 406,876 | 108,074 | |
| Prepaid expenses | 5 | 8,008 | 2,478 | |
| Assets held for sale | 6 | - | 511,338 | |
| Exchange rate options | 12 | 13,416 | 15,955 | |
| | | 825,423 | 1,124,564 | |
| Non-current assets: | | | | |
| Investment properties | 7 | 71,267,372 | 56,831,355 | |
| Other investment properties | | 47,900 | 34,600 | |
| Non-current prepaid expenses | 5 | 11,600 | 49,838 | |
| Other assets | | 38,488 | 30,692 | |
| | | 71,365,360 | 56,946,485 | |
| Total assets | | \$ 72,190,783 | \$ 58,071,049 | |
| Liabilities and equity | | | | |
| Current liabilities: | | | | |
| Trade payables | | \$ 204,347 | \$ 71,397 | |
| Prepaid rent | | 69,171 | 49,573 | |
| Due to affiliates | 11 | 12,234 | 11,296 | |
| Current portion of long term debt | 8 | 169,063 | 29,668 | |
| | | 454,815 | 161,934 | |
| Non-current liabilities: | | | | |
| Long term debt | 8 | 21,599,086 | 17,013,238 | |
| Security deposits | | 388,071 | 353,644 | |
| | | 21,987,157 | 17,366,882 | |
| Total liabilities | | 22,441,972 | 17,528,816 | |
| Equity: | | | | |
| CBFI holders' capital | 9 | 22,688,711 | 22,369,174 | |
| Other equity accounts and retained earnings | | 27,060,100 | 18,173,059 | |
| Total equity | | 49,748,811 | 40,542,233 | |
| Total liabilities and equity | | \$ 72,190,783 | \$ 58,071,049 | |

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, | |
|--|------|---|-----------------------|---------------------------------|---------------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Revenues: | | | | | |
| Lease rental income | | \$ 1,137,338 | \$ 1,089,361 | \$ 4,368,774 | \$ 4,133,470 |
| Rental recoveries | | 128,865 | 117,915 | 490,502 | 467,433 |
| Other property income | | 7,602 | 16,375 | 47,141 | 60,919 |
| | | 1,273,805 | 1,223,651 | 4,906,417 | 4,661,822 |
| Operating expenses: | | | | | |
| Operating and maintenance | | (90,586) | (79,233) | (333,015) | (275,697) |
| Utilities | | (7,201) | (6,928) | (32,737) | (30,918) |
| Property management fees | 11 | (37,325) | (33,049) | (142,399) | (133,159) |
| Real estate taxes | | (21,239) | (20,747) | (82,752) | (78,804) |
| Non-recoverable operating expenses | | (13,753) | (17,200) | (51,976) | (84,791) |
| | | (170,104) | (157,157) | (642,879) | (603,369) |
| | | 1,103,701 | 1,066,494 | 4,263,538 | 4,058,453 |
| Gain on valuation of investment properties | 7 | 4,106,444 | 2,086,054 | 7,341,196 | 716,995 |
| Asset management fees | 11 | (123,184) | (106,571) | (453,590) | (423,108) |
| Incentive fee | 11 | - | - | (319,537) | - |
| Professional fees | | (23,253) | (17,344) | (59,537) | (58,187) |
| Finance cost | | (198,498) | (231,553) | (725,560) | (869,688) |
| Net loss on early extinguishment of debt | | - | (2,430) | (3,940) | (2,430) |
| Unused credit facility fee | | (5,326) | (9,074) | (38,443) | (39,750) |
| Unrealized gain (loss) on exchange rate hedge instruments | | 6,862 | (35,491) | 25,718 | (23,625) |
| Realized (loss) gain on exchange rate hedge instruments | | (10,971) | 1,138 | (44,133) | 112,262 |
| Net exchange gain | | 6,207 | 43,712 | 606 | 61,002 |
| Tax recovered | | - | - | - | 40,463 |
| Other general and administrative expenses | | (1,848) | (1,839) | (6,957) | (9,713) |
| | | 3,756,433 | 1,726,602 | 5,715,823 | (495,779) |
| Net income | | 4,860,134 | 2,793,096 | 9,979,361 | 3,562,674 |
| Other comprehensive income (loss): | | | | | |
| <i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i> | | | | | |
| Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency | | (294,522) | (4,546,606) | 668,091 | 555,523 |
| <i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i> | | | | | |
| Unrealized gain (loss) on interest rate hedge instruments | | 249 | (91,504) | (8,779) | (161,160) |
| | | (294,273) | (4,638,110) | 659,312 | 394,363 |
| Total comprehensive income (loss) | | \$ 4,565,861 | \$ (1,845,014) | \$ 10,638,673 | \$ 3,957,037 |
| Earnings per CBFI | 10 | \$ 5.71 | \$ 3.29 | \$ 11.75 | \$ 4.41 |

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, 2021 and 2020

| in thousands Mexican pesos | CBFI holders' capital | Other equity accounts | Repurchase of CBFIs | Retained earnings | Total |
|---|--------------------------|--------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Balance as of January 1, 2020 | \$ 14,124,954 | \$ 7,632,670 | \$ - | \$ 8,156,749 | \$ 29,914,373 |
| Dividends | - | - | - | (1,568,397) | (1,568,397) |
| CBFIs issued | 8,300,000 | - | - | - | 8,300,000 |
| Rights Offering Issuance Costs | (55,780) | - | - | - | (55,780) |
| Repurchase of CBFIs | - | - | (5,000) | - | (5,000) |
| Comprehensive income: | | | | | |
| Translation gain from functional currency to reporting currency | - | 555,523 | - | - | 555,523 |
| Unrealized loss on interest rate hedge instruments | - | (161,160) | - | - | (161,160) |
| Net income | - | - | - | 3,562,674 | 3,562,674 |
| Total comprehensive income | - | 394,363 | - | 3,562,674 | 3,957,037 |
| Balance as of December 31, 2020 | \$ 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 |

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, | |
|---|---------------------------------|---------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Operating activities: | | |
| Net income | \$ 9,979,361 | \$ 3,562,674 |
| Adjustments for: | | |
| Gain on valuation of investment properties | (7,341,196) | (716,995) |
| Incentive fee | 319,537 | - |
| Allowance for uncollectible trade receivables | 2,872 | 21,385 |
| Finance cost | 725,560 | 869,688 |
| Net loss on early extinguishment of debt | 3,940 | 2,430 |
| Realized loss (gain) on exchange rate hedge instruments | 44,133 | (112,262) |
| Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments | (25,718) | 23,625 |
| Net unrealized exchange loss | 3,964 | 30,711 |
| Straight-line of lease rental revenue | (94,336) | (260,348) |
| Change in: | | |
| Trade receivables | (10,541) | 42,772 |
| Other receivables | (295,652) | (97,184) |
| Prepaid expenses | (5,683) | 977 |
| Other assets | (6,873) | 15,091 |
| Trade payables | (12,100) | (1,694) |
| Value added tax payable | - | (379) |
| Due to affiliates | 615 | (40,648) |
| Security deposits | 24,126 | 57,533 |
| Prepaid rent | 18,156 | 49,579 |
| Net cash flow provided by operating activities | 3,330,165 | 3,446,955 |
| Investing activities: | | |
| Acquisition of investment properties | (3,262,620) | (10,361,356) |
| Disposition of assets held for sale | 515,159 | - |
| Cost related with acquisition of investment properties | (105,329) | (142,485) |
| Capital expenditures on investment properties | (549,712) | (565,961) |
| Net cash flow used in investing activities | (3,402,502) | (11,069,802) |
| Financing activities: | | |
| Acquisition of exchange rate options | (18,079) | - |
| Dividends paid | (1,751,632) | (1,568,397) |
| Long term debt borrowings | 12,116,024 | 11,961,049 |
| Long term debt payments | (9,457,442) | (10,230,330) |
| Interest paid | (548,148) | (567,734) |
| CBFIs issued | - | 8,300,000 |
| Rights Offering Issuance Costs | - | (55,780) |
| Repurchase of CBFIs | - | (5,000) |
| Net cash flow provided by financing activities | 340,723 | 7,833,808 |
| Net increase in cash | 268,386 | 210,961 |
| Effect of foreign currency exchange rate changes on cash | (360,291) | 40,653 |
| Cash at beginning of the period | 434,406 | 182,792 |
| Cash at the end of the period | \$ 342,501 | \$ 434,406 |
| 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 | 319,537 | - |
| Total non-cash transactions | \$ 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, 2021 and 2020 and for the three month periods and years then ended.
In thousands of Mexican Pesos, except per CBF (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 Inversión en Bienes Raíces, 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 the manager, Prologis Property México S. A. de C. V., 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's 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: | | | | | |
| Metropolitan Life Insurance Company (Secured) | 15-Dec-21 | U. S. dollars | 5.18% weighted average ^(**) | \$ 1,487.7 | \$ 70.3 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 13-Dec-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | 3,029.4 | 145.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 27-Oct-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | 302.8 | 15.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 27-Jul-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | 399.5 | 20.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 19-Jul-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | 297.8 | 15.0 |
| Private Placement (Unsecured) | 1-Jul-21 | U. S. dollars | 3.48% weighted average ^(**) | 5,971.9 | 300.0 |
| Green Bond (Unsecured) #2 | 4-May-21 | U. S. dollars | 3.73% | 1,413.3 | 70.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 29-Apr-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | 499.3 | 25.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 17-Feb-21 | U. S. dollars | LIBOR +250bps | 202.0 | 10.0 |
| Total borrowings | | | | \$ 13,603.7 | \$ 670.3 |

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

** Weighted average interest rate considering all Private Placement series

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

| in millions | Date | Currency | Interest rate ^(*) | Mexican pesos | U. S. dollars |
|--|-----------|---------------|------------------------------|-------------------|-----------------|
| Payments: | | | | | |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 27-Dec-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | \$ 927.5 | \$ 45.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 19-Aug-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | 300.1 | 15.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 2-Jul-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | 300.6 | 15.0 |
| Citibank, Unsecured #4 | 2-Jul-21 | U. S. dollars | LIBOR +235bps | 5,510.1 | 275.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 28-May-21 | U. S. dollars | LIBOR +199bps | 199.5 | 10.0 |
| Citibank, Unsecured #3 | 10-May-21 | U. S. dollars | LIBOR +245bps | 1,095.7 | 55.0 |
| Citibank, Unsecured #4 | 10-May-21 | U. S. dollars | LIBOR +235bps | 298.8 | 15.0 |
| Citibank, Unsecured #3 | 24-Mar-21 | U. S. dollars | LIBOR +245bps | 619.2 | 30.0 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | 24-Feb-21 | U. S. dollars | LIBOR +250bps | 205.9 | 10.0 |
| Total payments | | | | \$ 9,457.4 | \$ 470.0 |

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

ii. Distributions:

| in millions, except per CBFI | Date | Mexican pesos | U. S. dollars | Mexican pesos per CBFI | U. S. dollars per CBFI |
|------------------------------|-----------|-------------------|----------------|------------------------|------------------------|
| Distributions: | | | | | |
| Dividends | 19-Oct-21 | \$ 465.6 | \$ 22.9 | \$ 0.5483 | \$ 0.0268 |
| Dividends | 21-Jul-21 | 457.6 | 22.7 | 0.5389 | 0.0267 |
| Dividends | 22-Apr-21 | 452.9 | 22.8 | 0.5333 | 0.0268 |
| Dividends | 27-Jan-21 | 375.5 | 18.8 | 0.4422 | 0.0221 |
| Total distributions | | \$ 1,751.6 | \$ 87.2 | | |

iii. Acquisitions and dispositions of investment properties:

| in millions, except lease area | Date | Market | Lease area square feet | Including closing costs | | |
|----------------------------------|-----------|-------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|-----------------|
| | | | | Mexican pesos | U. S. dollars | |
| Acquisitions: | | | | | | |
| Villa Florida IC #2 | 22-Dec-21 | Reynosa | 259,712 | \$ 311.3 | \$ 15.0 | |
| Vallejo DC #3 | 15-Dec-21 | Mexico | 226,633 | 237.6 | 11.2 | |
| Queretaro #1 | 15-Dec-21 | Guadalajara | 172,455 | 134.3 | 6.4 | |
| Queretaro #1 - Excess Land | 15-Dec-21 | Guadalajara | 145,001 | 109.8 | 5.2 | |
| San Luis Potosí #1 | 15-Dec-21 | Guadalajara | 190,997 | 97.8 | 4.6 | |
| San Luis Potosí #1 - Excess Land | 15-Dec-21 | Guadalajara | 473,806 | 232.5 | 11.0 | |
| Silao #1 | 15-Dec-21 | Guadalajara | 99,373 | 121.4 | 5.7 | |
| Colinas #1 | 15-Dec-21 | Tijuana | 65,000 | 120.7 | 5.7 | |
| Colinas #2 | 15-Dec-21 | Tijuana | 91,956 | 188.1 | 8.9 | |
| Encantada #1 | 15-Dec-21 | Tijuana | 42,265 | 33.7 | 1.6 | |
| Encantada #2 | 15-Dec-21 | Tijuana | 137,778 | 283.5 | 13.4 | |
| Encantada #3 | 15-Dec-21 | Tijuana | 83,502 | 168.4 | 8.0 | |
| Encantada #4 | 15-Dec-21 | Tijuana | 81,407 | 219.5 | 10.4 | |
| Encantada #5 | 15-Dec-21 | Tijuana | 102,225 | 197.2 | 9.3 | |
| Encantada #1 - Excess Land | 15-Dec-21 | Tijuana | 105,002 | 81.4 | 3.8 | |
| Insurgentes #1 | 15-Dec-21 | Tijuana | 227,733 | 446.8 | 21.1 | |
| Insurgentes #2 | 15-Dec-21 | Tijuana | 200,000 | 373.3 | 17.6 | |
| Insurgentes #3 | 15-Dec-21 | Tijuana | 58,400 | 114.6 | 5.4 | |
| Insurgentes #4 | 15-Dec-21 | Tijuana | 65,000 | 67.2 | 3.2 | |
| Insurgentes #4 - Excess Land | 15-Dec-21 | Tijuana | 77,425 | 78.4 | 3.7 | |
| Apodaca #5 | 27-Jul-21 | Monterrey | 222,118 | 315.8 | 15.8 | |
| Centro Industrial Juarez #15 | 19-Jul-21 | Juarez | 242,643 | 377.8 | 18.9 | |
| Vallejo DC #2 | 15-Apr-21 | Mexico | 95,852 | 192.7 | 9.6 | |
| Park Toluca II, Building 1 | 19-Feb-21 | Mexico | 103,565 | 137.8 | 6.8 | |
| Park Toluca II, Building 2 | 19-Feb-21 | Mexico | 103,469 | 137.6 | 6.8 | |
| Park Toluca II, Building 3 | 19-Feb-21 | Mexico | 51,878 | 69.0 | 3.4 | |
| Total acquisitions | | | 3,725,195 | \$ 3,725,195 | \$ 4,848.2 | \$ 232.5 |

| in millions, except lease area | Date | Market | Lease area square feet | Mexican pesos | | |
|--------------------------------|-----------|-------------|---------------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| | | | | U. S. dollars | | |
| Dispositions: | | | | | | |
| El Salto Dist. Ctr. 3 | 18-Feb-21 | Guadalajara | 224,388 | \$ 238.8 | \$ 11.8 | |
| El Salto Dist. Ctr. 8 | 18-Feb-21 | Guadalajara | 113,850 | 125.8 | 6.2 | |
| El Salto Dist. Ctr. 11 | 18-Feb-21 | Guadalajara | 155,162 | 150.6 | 7.5 | |
| Total dispositions | | | 493,400 | \$ 493,400 | \$ 515.2 | \$ 25.5 |

iv. COVID-19

As of December 31, 2021, our occupancy rate remained stable. In response to the COVID-19 pandemic, during 2020 we provided some of our customers with near-term rent relief in exchange for longer lease terms at market rental rates, and a significant number of our customers renewed and extended their leases which resulted in fewer lease expirations in 2021. As of December 31, 2021, 100% of our customers have fully paid their deferrals.

v. Incentive fee:

On December 15, 2021, FIBRAPL recorded 7,233,983 CBFIs issued based on the annual incentive fee approved in the ordinary holders meeting on July 20, 2021.

On June 4, 2021 FIBRAPL recognized the annual incentive fee expense of \$319.5 million Mexican Pesos.

2. Basis of presentation

Interim financial reporting - The accompanying interim condensed financial statements as of December 31, 2021 and 2020 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, 2020, 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, 2020, including the following:

When CBFIs recognized as equity are repurchased, the amount of the consideration paid, including directly attributable costs, is recognized as a deduction from equity. The repurchased CBFIs are classified as outstanding CBFIs and are presented in the statement of changes in equity. When the outstanding CBFIs are subsequently sold or reissued, the amount received is recognized as an increase in equity, and the surplus or deficit of the transaction is presented under the heading of Repurchase of CBFIs.

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, 2021 and 2020 and for the three month periods and years ended December 31, 2021 and 2020. 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, 2021 | | | | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| | 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 |
| Operating expenses: | | | | | | | |
| Property operating 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 |
| in thousands Mexican Pesos | | | | | | | |
| For the three months ended December 31, 2020 | | | | | | | |
| in thousands Mexican Pesos | Mexico City | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juarez | Total |
| | | | | | | | |
| Revenues: | | | | | | | |
| Lease rental income | \$ 481,599 | \$ 152,827 | \$ 118,376 | \$ 119,887 | \$ 133,813 | \$ 82,859 | \$ 1,089,361 |
| Rental recoveries | 49,928 | 12,026 | 14,340 | 14,440 | 13,762 | 13,419 | 117,915 |
| Other property income | 7,215 | 1,577 | 6,757 | 319 | 441 | 66 | 16,375 |
| | 538,742 | 166,430 | 139,473 | 134,646 | 148,016 | 96,344 | 1,223,651 |
| Operating expenses: | | | | | | | |
| Property operating expenses | (76,347) | (17,112) | (15,662) | (16,282) | (16,521) | (15,233) | (157,157) |
| | \$ 462,395 | \$ 149,318 | \$ 123,811 | \$ 118,364 | \$ 131,495 | \$ 81,111 | \$ 1,066,494 |
| in thousands Mexican pesos | | | | | | | |
| 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 |
| Operating expenses: | | | | | | | |
| Property operating 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 |
| in thousands Mexican Pesos | | | | | | | |
| For the year ended December 31, 2020 | | | | | | | |
| in thousands Mexican Pesos | Mexico City | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juarez | Total |
| | | | | | | | |
| Revenues: | | | | | | | |
| Lease rental income | \$ 1,744,859 | \$ 593,352 | \$ 449,662 | \$ 468,726 | \$ 547,005 | \$ 329,866 | \$ 4,133,470 |
| Rental recoveries | 190,085 | 51,664 | 53,744 | 58,899 | 57,838 | 55,203 | 467,433 |
| Other property income | 28,487 | 9,858 | 17,859 | 2,254 | 2,259 | 202 | 60,919 |
| | 1,963,431 | 654,874 | 521,265 | 529,879 | 607,102 | 385,271 | 4,661,822 |
| Operating expenses: | | | | | | | |
| Property operating expenses | (255,263) | (70,707) | (71,240) | (76,432) | (71,765) | (57,962) | (603,369) |
| | \$ 1,708,168 | \$ 584,167 | \$ 450,025 | \$ 453,447 | \$ 535,337 | \$ 327,309 | \$ 4,058,453 |

| in thousands Mexican pesos | As of December 31, 2021 | | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | Mexico City | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juarez | Unsecured debt | Total |
| Investment properties: | | | | | | | | |
| Land | \$ 6,065,053 | \$ 1,772,584 | \$ 1,877,171 | \$ 1,937,367 | \$ 1,347,535 | \$ 1,095,137 | \$ - | \$ 14,094,847 |
| Buildings | 24,260,203 | 7,090,337 | 7,508,684 | 7,749,469 | 5,390,141 | 4,380,549 | - | 56,379,383 |
| 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 |
| | | | | | | | | |
| in thousands Mexican Pesos | As of December 31, 2020 | | | | | | | |
| | Mexico City | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juarez | Unsecured debt | Total |
| Investment properties: | | | | | | | | |
| Land | \$ 5,266,067 | \$ 1,342,481 | \$ 1,434,026 | \$ 1,232,941 | \$ 1,105,903 | \$ 847,935 | \$ - | \$ 11,229,353 |
| Buildings | 21,064,269 | 5,369,928 | 5,736,102 | 4,931,762 | 4,423,614 | 3,391,738 | - | 44,917,413 |
| Straight-line of lease rental revenue | 239,584 | 115,397 | 93,063 | 120,866 | 73,271 | 42,408 | - | 684,589 |
| Investment properties | \$ 26,569,920 | \$ 6,827,806 | \$ 7,263,191 | \$ 6,285,569 | \$ 5,602,788 | \$ 4,282,081 | \$ - | \$ 56,831,355 |
| Assets held for sale | \$ - | \$ 511,338 | \$ - | \$ 511,338 |
| Other investment properties | \$ 34,600 | \$ - | \$ 34,600 |
| Long term debt | \$ 1,205 | \$ 789,653 | \$ 1,339,257 | \$ - | \$ - | \$ - | \$ 14,912,791 | \$ 17,042,906 |

5. Prepaid expenses

As of December 31, 2021 and, 2020, current prepaid expenses of FIBRAPL were as follows:

| in thousands Mexican pesos | December 31, 2021 | December 31, 2020 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Insurance | \$ 803 | \$ 1,444 |
| Other prepaid expenses | 7,205 | 1,034 |
| Prepaid expenses | \$ 8,008 | \$ 2,478 |

As of December 31, 2021, the balance of non-current prepaid expenses included an advanced payment of \$553.4 thousand U.S. dollars (\$11.6 million Mexican Pesos) for the future acquisition of properties primarily in the Mexico City market. The transaction is expected to close by the end of the first quarter of 2022.

As of December 31, 2020, the balance of non-current prepaid expenses included an advanced payment of \$2.5 million U.S. dollars (\$49.8 million Mexican Pesos) for the future acquisition of three buildings in the Mexico City market. These buildings were acquired in February 2021.

6. Assets Held for Sale

On December 18, 2020, FIBRAPL received a deposit from the buyer for the contracted sale of an industrial portfolio of three properties located in the Guadalajara market with a leasable area of 0.49 million square feet and a fair value of \$25.6 million U.S. dollars (\$511.3 million Mexican Pesos).

As of December 31, 2020, the properties were classified as held for sale. The three properties were sold on February 18, 2021.

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 \$7,341,196 and \$716,995 Mexican Pesos for the years ended December 31, 2021 and 2020, 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, 2021 |
|------------------------------------|--|---|
| Risk adjusted discount rates | | From 7.25% to 11.75% Weight Avg. 8.18% |
| Risk adjusted capitalization rates | | From 6.00% to 10.25% Weight Avg. 6.82% |

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, 2021 and 2020, are as follows:

| in thousands Mexican pesos | For the year ended December 31, 2021 | For the year ended December 31, 2020 |
|---|---|---|
| Beginning balance | \$ 56,831,355 | \$ 44,611,642 |
| Assets held for sale | - | (511,338) |
| Translation effect from functional currency | 1,588,356 | 729,968 |
| Acquisition of investment properties | 4,742,871 | 10,311,518 |
| Acquisition costs | 105,329 | 142,485 |
| Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements | 549,712 | 565,961 |
| Straight-line of lease rental revenue | 108,553 | 264,124 |
| Gain on valuation of investment properties | 7,341,196 | 716,995 |
| Investment properties | \$ 71,267,372 | \$ 56,831,355 |

As of December 31, 2021, FIBRAPL, has a closing cost accrual for acquisitions of investment properties by approximately \$6.9 million U.S. dollars (\$142.9 million Mexican Pesos) allocated in Trade Payables.

8. Long term debt

As of December 31, 2021 and 2020, 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 | Denomination | Maturity date ^(*) | December 31, 2021 | | December 31, 2020 | | |
|--|--------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|-------------------|----------------------|
| | | | Rate | U. S. dollars | Mexican pesos | U. S. dollars | Mexican pesos |
| Citibank (Unsecured) #3 | USD | 15-Mar-22 | LIBOR+ 245bps | \$ - | \$ - | \$ 85,000 | \$ 1,694,492 |
| Citibank (unsecured) #4 | USD | 6-Feb-23 | LIBOR+ 235bps | - | - | 290,000 | 5,781,208 |
| Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured) | USD | 1-Feb-26 | 4.67% | 53,500 | 1,097,590 | 53,500 | 1,066,533 |
| Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured) | USD | 1-Feb-26 | 4.67% | 53,500 | 1,097,590 | 53,500 | 1,066,533 |
| Citibank NA Credit facility (Unsecured) | USD | 14-Apr-26 | LIBOR + 199bps | 135,000 | 2,769,620 | - | - |
| Metropolitan Life Insurance Company (Secured) | USD | 7-Dec-26 | 5.18% ^(**) | 70,288 | 1,442,008 | - | - |
| Green bond (Unsecured) #2 | USD | 22-Apr-31 | 3.73% | 70,000 | 1,436,099 | - | - |
| Green bond (Unsecured) #1 | USD | 28-Nov-32 | 4.12% | 375,000 | 7,693,388 | 375,000 | 7,475,700 |
| Private Placement (Unsecured) | USD | 1-Jul-39 | 3.48% ^(**) | 300,000 | 6,154,710 | - | - |
| | | | Total | 1,057,288 | 21,691,005 | 857,000 | 17,084,466 |
| Long term debt interest accrued | | | | 7,144 | 146,569 | 1,488 | 29,668 |
| Debt premium, net | | | | 4,440 | 91,090 | - | - |
| Deferred financing cost | | | | (7,824) | (160,515) | (3,573) | (71,228) |
| | | | Total debt | 1,061,048 | 21,768,149 | 854,915 | 17,042,906 |
| Less: Current portion of long term debt | | | | 8,241 | 169,063 | 1,488 | 29,668 |
| Total long term debt | | | | \$ 1,052,807 | \$ 21,599,086 | \$ 853,427 | \$ 17,013,238 |

^(*) 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

During the years ended December 31, 2021 and 2020, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$26.7 million U.S. dollars (\$548.1 million Mexican Pesos) and \$26.6 million U.S. dollars (\$567.7 million Mexican Pesos) respectively, and principal of \$470.0 million U.S. dollars (\$9,457.4 million Mexican Pesos) and \$498.0 million U.S. dollars (\$10,230.3 million Mexican Pesos), respectively.

On December 15, 2021, FIBRAPL assumed a new loan with Metropolitan Life Insurance Company (Secured) of \$70.3 million U.S. dollars (\$1,442.0 million Mexican Pesos), which matures on December 7, 2026. The loan is secured through a Guarantee Trust by properties located in the Tijuana and Guadalajara markets and the lease revenues of such properties.

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

- (i) \$53.0 million U.S. dollars (\$1,087.1 million Mexican Pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 5.30% in tranche 1;
- (ii) \$7.8 million U.S. dollars (\$160.0 million Mexican Pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 5.15% in tranche 2;
- (iii) \$9.5 million U.S. dollars (\$194.9 million Mexican Pesos) of aggregate principal amount bearing interest at 4.50% in tranche 3;

On July 1, 2021, FIBRAPL issued \$300.0 million of U.S. dollars (\$6,154.7 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 (\$2,051.5 million Mexican Pesos) of aggregate principal amount in 3.19% Series A USPP notes due July 1, 2029;
- (ii) \$80.0 million U.S. dollars (\$1,641.3 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 (\$1,641.3 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 (\$512.9 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 (\$307.7 million Mexican Pesos) of aggregate principal amount in 4.00% Series E USPP Notes due July 1, 2039.

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 (\$1,436.0 million of Mexican Pesos), which matures in 2031.

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

The credit line is subject to a sustainability KPI (Key Performance Indicators) based portfolio area with LED lighting. As of April 14, 2021 FIBRAPL obtained a discount on Applicable Margin from 200 bps to 199 bps.

On December 7, 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 (\$7,693.4 million of Mexican Pesos), to be amortized as follows:

- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,564.5 million Mexican Pesos) principal amount due in 2028;
- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,564.5 million Mexican Pesos) principal amount due in 2030; and
- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,564.4 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.

As of December 31, 2021, FIBRAPL was in compliance with the long term debt covenants.

9. Equity

As of December 31, 2021, total CBFIs outstanding were 856,419,497.

10. Earnings per CBF

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

| in thousands Mexican pesos, except per CBF | For the three months ended December 31, | | For the year ended December 31, | |
|---|--|----------------|------------------------------------|----------------|
| | 2021 | | 2020 | |
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Basic and diluted earnings per CBF (pesos) | \$ 5.71 | \$ 3.29 | \$ 11.75 | \$ 4.41 |
| Net income | 4,860,134 | 2,793,096 | 9,979,361 | 3,562,674 |
| Weighted average number of CBFs ('000) | 850,508 | 849,186 | 849,522 | 807,655 |

As of December 31, 2021, FIBRAPL has 856,419,497 CBFs which includes 7,233,983 issued to the Manager on December 15, 2021.

11. Affiliates information

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

a. Due to affiliates

As of December 31, 2021, and 2020, the outstanding balances due to related parties were as follows:

| in thousands Mexican pesos | December 31, 2021 | December 31, 2020 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Property management fees | \$ 12,234 | \$ 11,296 |
| Total due to affiliates | \$ 12,234 | \$ 11,296 |

b. Transactions with affiliates

Transactions with affiliated companies for the three month periods and years ended December 31, 2021, and 2020, were as follows:

| in thousands Mexican pesos | For the three months ended December 31, | | For the year ended December 31, | |
|----------------------------|--|--------------|------------------------------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Asset management fee | \$ (123,184) | \$ (106,571) | \$ (453,590) | \$ (423,108) |
| Property management fee | \$ (37,325) | \$ (33,049) | \$ (142,399) | \$ (133,159) |
| Leasing commissions | \$ (8,192) | \$ (1,366) | \$ (30,622) | \$ (46,368) |
| Development fee | \$ (7,795) | \$ (2,451) | \$ (19,632) | \$ (11,550) |
| Maintenance costs | \$ (3,803) | \$ (3,441) | \$ (12,836) | \$ (13,068) |
| Incentive Fee* | \$ - | \$ - | \$ (319,537) | \$ - |

*The transaction was executed with the Manager and 7,233,983 (\$319.5 million Mexican pesos) of CBFIs were issued on December 15, 2021.

12. Hedging activities

As of December 31, 2021, FIBRAPL had an asset of \$13.4 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 | | Settlement date | Forward rate | Fair value | Mexican pesos | | Mexican pesos | | U.S. dollars | |
|-------------------------------|-----------|-----------------|-----------------|------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--|
| Start date | End date | | | | Notional amount | December 31, 2021 | December 31, 2020 | December 31, 2021 | December 31, 2020 | |
| 1-Oct-20 | 31-Dec-20 | 5-Jan-21 | 19.5000 USD-MXN | Level 2 | \$ 100,000 | \$ - | \$ 5,229 | \$ - | \$ 262 | |
| 4-Jan-21 | 31-Mar-21 | 5-Apr-21 | 22.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 75,000 | - | \$ 40 | - | \$ 2 | |
| 4-Jan-21 | 31-Mar-21 | 6-Apr-21 | 21.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 75,000 | - | \$ 259 | - | \$ 13 | |
| 1-Apr-21 | 30-Jun-21 | 2-Jul-21 | 22.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 75,000 | - | \$ 658 | - | \$ 33 | |
| 1-Apr-21 | 30-Jun-21 | 2-Jul-21 | 21.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 75,000 | - | \$ 1,376 | - | \$ 69 | |
| 1-Jul-21 | 30-Sep-21 | 4-Oct-21 | 22.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 75,000 | - | \$ 1,296 | - | \$ 65 | |
| 1-Jul-21 | 30-Sep-21 | 4-Oct-21 | 21.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 75,000 | - | \$ 2,253 | - | \$ 113 | |
| 1-Oct-21 | 31-Dec-21 | 4-Jan-22 | 22.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 75,000 | - | \$ 1,854 | - | \$ 93 | |
| 1-Oct-21 | 31-Dec-21 | 5-Jan-22 | 21.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 75,000 | - | \$ 2,990 | - | \$ 150 | |
| 15-Oct-21 | 31-Dec-21 | 31-Mar-22 | 21.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 100,000 | \$ 659 | - | \$ 32 | - | |
| 15-Oct-21 | 31-Dec-21 | 30-Jun-22 | 21.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 100,000 | \$ 2,570 | - | \$ 125 | - | |
| 15-Oct-21 | 31-Dec-21 | 30-Sep-22 | 21.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 100,000 | \$ 4,295 | - | \$ 209 | - | |
| 15-Oct-21 | 31-Dec-21 | 31-Dec-22 | 21.0000 USD-MXN | Level 2 | \$ 100,000 | \$ 5,892 | - | \$ 287 | - | |
| Total currency options | | | | | \$ 13,416 | \$ 15,955 | \$ 653 | \$ 800 | | |

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

13. Commitments and contingencies

FIBRAPL had no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of December 31, 2021.

14. Subsequent events

On January 14, 2022, FIBRAPL borrowed \$15.0 million U.S. dollars (\$305.4 million Mexican Pesos) from its credit facility with Citibank, N.A., with an interest rate of LIBOR plus 199 basis points.

On January 7, 2022, FIBRAPL acquired one Class-A logistics facility located in Tijuana with a leasable area of 386,880 square feet for \$37.9 million U.S. dollars (\$774.0 million Mexican Pesos).

On January 6, 2022, FIBRAPL borrowed \$40.0 million U.S. dollars (\$815.9 million Mexican Pesos) from its credit facility with Citibank, N.A., with an interest rate of LIBOR plus 199 basis points. The funds were used for the acquisition of the property located in Tijuana.



15. Financial statements approval

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

* * * * *



Alamar #2, Tijuana, Mexico

FOURTH QUARTER 2021

FIBRA Prologis Supplemental Financial Information

Unaudited

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

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



Park Toluca #2, Mexico City, Mexico

Table of Contents

4Q 2021 Supplemental

Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Operating Performance
- 7 2021 Guidance and Actuals
- 8 2022 Guidance

Financial Information

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

Operation Overview

- 12 Operating Metrics - Owned and Managed
- 14 Investment Properties
- 15 Customer Information

Capital Deployment

- 16 Acquisitions
- 17 Dispositions

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)



Periferico Sur 5, Guadalajara, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of December 31, 2021, FIBRA Prologis was comprised of 224^(A) logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 42.6 million square feet (4.0 million square meters) of Gross Leasing Area ("GLA").

MARKET PRESENCE

97.9%^(B) Occupancy

TOTAL MARKETS

| GLA | % Net Effective Rent |
|-----|----------------------|
|-----|----------------------|

42.2 MSF 100%

MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

| GLA | % Net Effective Rent | Occupancy |
|----------|----------------------|-----------|
| 14.0 MSF | 31.9% | 97.4% |

CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

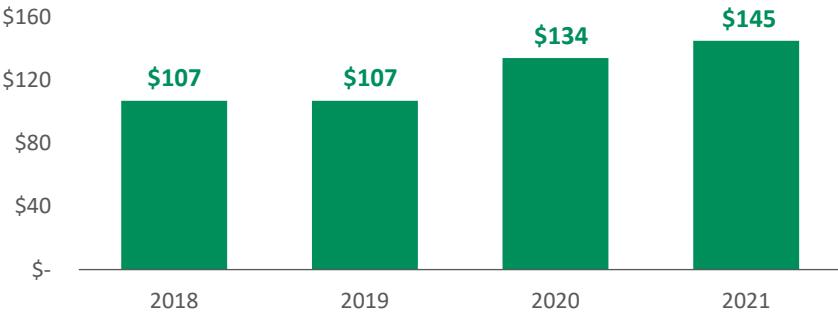
Guadalajara, Mexico City, Monterrey

| GLA | % Net Effective Rent | Occupancy |
|----------|----------------------|-----------|
| 28.2 MSF | 68.1% | 98.2% |



FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



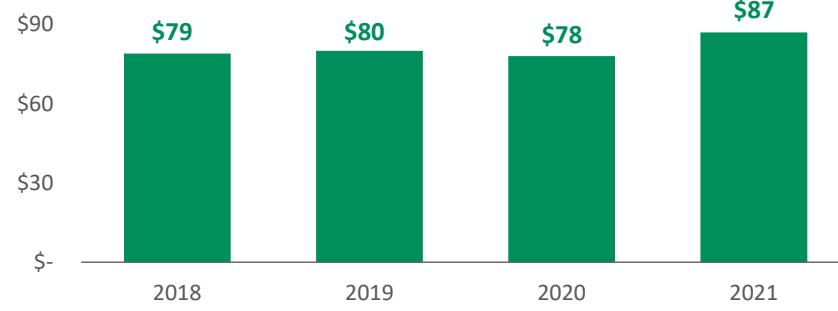
AFFO

(in millions of US\$)



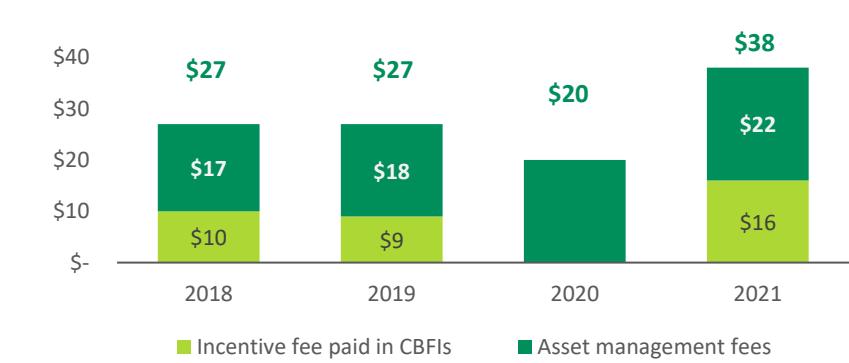
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



Highlights

4Q 2021 Supplemental

Company Performance

in thousands, except per CBF1 amounts

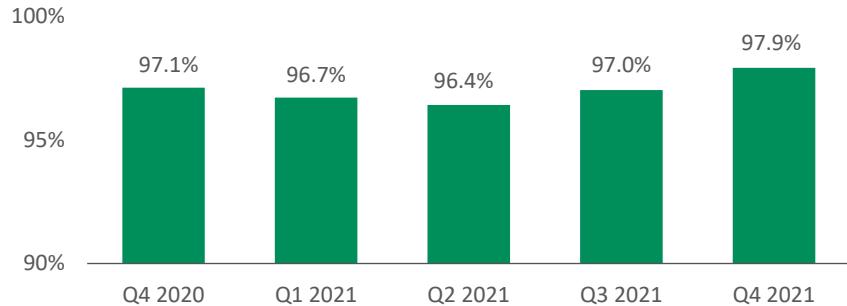
| | For the three months ended | | | | | | | | | |
|---|----------------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|----------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| | December 31, 2021 | | September 30, 2021 | | June 30, 2021 | | March 31, 2021 | | December 31, 2020 | |
| | Ps. | US\$ ^(A) | Ps. | US\$ ^(A) | Ps. | US\$ ^(A) | Ps. | US\$ ^(A) | Ps. | US\$ ^(A) |
| Revenues | 1,273,805 | 61,582 | 1,221,182 | 60,966 | 1,202,880 | 59,643 | 1,208,550 | 59,671 | 1,223,651 | 58,027 |
| Gross Profit | 1,103,701 | 53,301 | 1,057,149 | 52,777 | 1,038,743 | 51,427 | 1,063,945 | 52,592 | 1,066,494 | 50,192 |
| Net Income | 4,860,134 | 234,532 | 1,786,133 | 89,126 | 2,535,250 | 126,000 | 797,844 | 39,741 | 2,793,096 | 133,852 |
| AMEFIBRA FFO ^(B) | 747,681 | 36,377 | 731,781 | 36,545 | 738,716 | 36,355 | 747,691 | 37,272 | 704,356 | 32,824 |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis | 743,988 | 36,114 | 726,273 | 36,186 | 732,438 | 36,040 | 737,189 | 36,761 | 693,313 | 32,281 |
| AFFO | 562,763 | 27,516 | 579,803 | 28,975 | 598,516 | 29,371 | 580,739 | 28,822 | 528,805 | 23,654 |
| Adjusted EBITDA | 1,003,227 | 48,575 | 923,808 | 46,120 | 899,186 | 44,404 | 932,653 | 46,170 | 956,910 | 45,249 |
| Net earnings per CBF1 | 5.7144 | 0.2758 | 2.1033 | 0.1050 | 2.9855 | 0.1484 | 0.9395 | 0.0468 | 3.2891 | 0.1576 |
| AMEFIBRA FFO ^(B) per CBF1 | 0.8791 | 0.0428 | 0.8617 | 0.0430 | 0.8699 | 0.0428 | 0.8805 | 0.0439 | 0.8294 | 0.0387 |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBF1 | 0.8748 | 0.0425 | 0.8553 | 0.0426 | 0.8625 | 0.0424 | 0.8681 | 0.0433 | 0.8164 | 0.0380 |

Highlights

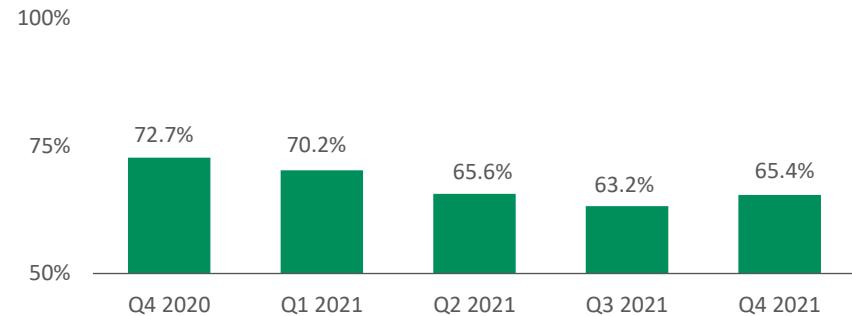
Operating Performance

4Q 2021 Supplemental

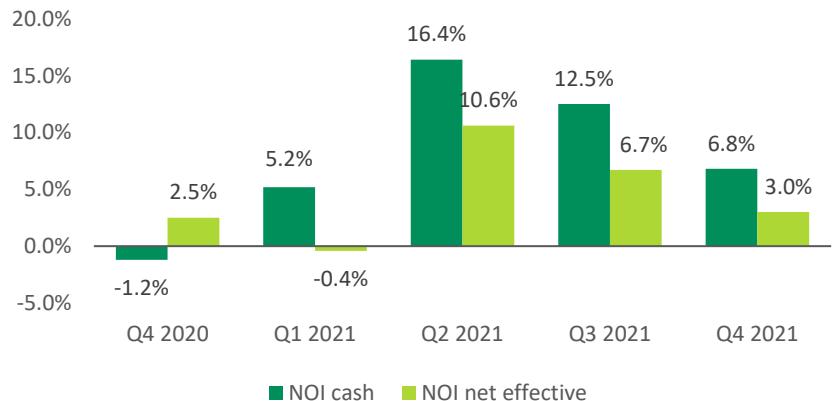
PERIOD END OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



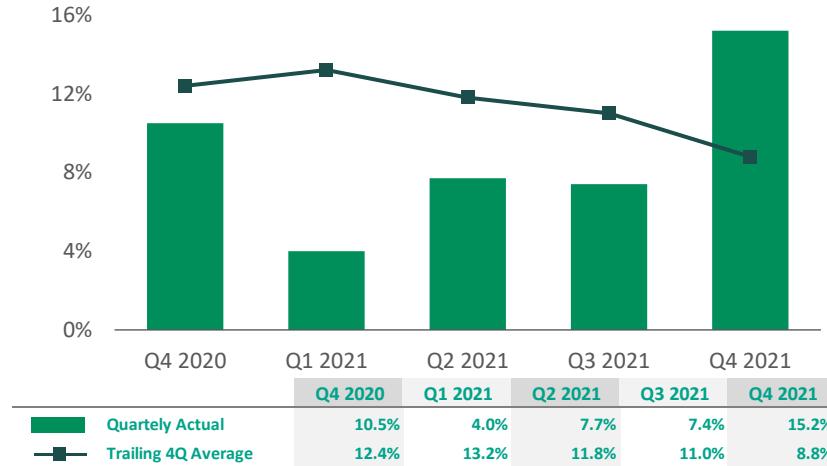
WEIGHTED AVERAGE CUSTOMER RETENTION



SAME STORE NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR ^(A)



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



Highlights

4Q 2021 Supplemental

2021 Guidance and Actuals

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) | \$ 0.1700 | \$ 0.1750 | \$ 0.1708 | | |
| Operations | | | | | |
| Year-end occupancy | 97.0% | 97.5% | 97.9% | | |
| Same store cash NOI change | 8.0% | 10.0% | 10.2% | | |
| Annual capex as a percentage of NOI | 12.5% | 13.5% | 13.0% | | |
| Capital Deployment | | | | | |
| Building Acquisitions | \$ 100,000 | \$ 200,000 | \$ 232,551 | | |
| Building Dispositions | \$ 20,000 | \$ 30,000 | \$ 25,500 | | |
| Other Assumptions | | | | | |
| G&A (Asset management and professional fees) ^(B) | \$ 23,000 | \$ 25,000 | \$ 25,183 | | |
| Full year 2021 distribution per CBFI (US Dollars) | \$ 0.1075 | \$ 0.1075 | \$ 0.1075 | | |

Highlights

2022 Guidance

4Q 2021 Supplemental

US Dollars in thousands except per CBFI amounts

| Financial Performance | | Low | | High |
|---|----|---------|----|---------|
| Full year FFO, as modified by FIBRA Prologis, per CBFI ^(A) | \$ | 0.1750 | \$ | 0.1850 |
| Operations | | | | |
| Year-end occupancy | | 96.0% | | 97.0% |
| Same store cash NOI change | | 2.5% | | 4.0% |
| Annual capex as a percentage of NOI | | 13.0% | | 14.0% |
| Capital Deployment | | | | |
| Building Acquisitions | \$ | 150,000 | \$ | 250,000 |
| Other Assumptions | | | | |
| G&A (Asset management and professional fees) ^(B) | \$ | 30,000 | \$ | 35,000 |
| Full year 2022 distribution per CBFI (US Dollars) | \$ | 0.1200 | \$ | 0.1200 |

- A. FFO (as modified by FIBRA Prologis) guidance excludes the impact of Mexican Peso movements as U.S. Dollar is the functional currency of FIBRA Prologis.
B. G&A excludes any potential incentive fee.

Financial Information

Interim Condensed Statements of Financial Position

4Q 2021 Supplemental

| in thousands | December 31, 2021 | | December 31, 2020 | |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Assets: | | | | |
| Current assets: | | | | |
| Cash | 342,501 | 16,695 | 434,406 | 21,791 |
| Trade receivables, net ^(A) | 54,622 | 2,661 | 52,313 | 2,624 |
| Other receivables and value added tax | 406,876 | 19,832 | 108,074 | 5,421 |
| Prepaid expenses | 8,008 | 402 | 2,478 | 125 |
| Current portion of exchange rate options | 13,416 | 654 | 15,955 | 800 |
| Assets held for sale | - | - | 511,338 | 25,650 |
| | 825,423 | 40,244 | 1,124,564 | 56,411 |
| Non-current assets: | | | | |
| Investment properties ^(B) | 71,267,372 | 3,473,796 | 56,831,355 | 2,850,804 |
| Other investment properties | 47,900 | 2,335 | 34,600 | 1,736 |
| Non-current prepaid expenses | 11,600 | 553 | 49,838 | 2,500 |
| Other assets | 38,488 | 1,876 | 30,692 | 1,541 |
| | 71,365,360 | 3,478,560 | 56,946,485 | 2,856,581 |
| Total assets | 72,190,783 | 3,518,804 | 58,071,049 | 2,912,992 |
| Liabilities and Equity: | | | | |
| Current liabilities: | | | | |
| Trade payables | 204,347 | 9,960 | 71,397 | 3,581 |
| Prepaid rent | 69,171 | 3,372 | 49,573 | 2,487 |
| Due to affiliates | 12,234 | 596 | 11,296 | 566 |
| Current portion of long term debt | 169,063 | 8,241 | 29,668 | 1,488 |
| | 454,815 | 22,169 | 161,934 | 8,122 |
| Non-current liabilities: | | | | |
| Long term debt | 21,599,086 | 1,052,807 | 17,013,238 | 853,427 |
| Security deposits | 388,071 | 18,916 | 353,644 | 17,740 |
| | 21,987,157 | 1,071,723 | 17,366,882 | 871,167 |
| Total liabilities | 22,441,972 | 1,093,892 | 17,528,816 | 879,289 |
| Equity: | | | | |
| CBFI holders capital | 22,688,711 | 1,417,536 | 22,369,174 | 1,401,608 |
| Other equity accounts and retained earnings | 27,060,100 | 1,007,376 | 18,173,059 | 632,095 |
| Total equity | 49,748,811 | 2,424,912 | 40,542,233 | 2,033,703 |
| Total liabilities and equity | 72,190,783 | 3,518,804 | 58,071,049 | 2,912,992 |

Financial Information

4Q 2021 Supplemental

Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

| in thousands, except per CBFI amounts | For the three months ended December 31, | | | | For the year ended December 31, | | | |
|--|---|----------------|--------------------|----------------|---------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
| | 2021 | | 2020 | | 2021 | | 2020 | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Revenues: | | | | | | | | |
| Lease rental income | 1,137,338 | 54,926 | 1,089,361 | 51,867 | 4,368,774 | 215,273 | 4,133,470 | 192,428 |
| Rental recoveries | 128,865 | 6,220 | 117,915 | 5,651 | 490,502 | 24,182 | 467,433 | 21,858 |
| Other property income | 7,602 | 436 | 16,375 | 509 | 47,141 | 2,407 | 60,919 | 2,604 |
| | 1,273,805 | 61,582 | 1,223,651 | 58,027 | 4,906,417 | 241,862 | 4,661,822 | 216,890 |
| Operating expenses: | | | | | | | | |
| Operating and maintenance | (90,586) | (4,445) | (79,233) | (3,812) | (333,015) | (16,456) | (275,697) | (12,809) |
| Utilities | (7,201) | (345) | (6,928) | (339) | (32,737) | (1,617) | (30,918) | (1,434) |
| Property management fees | (37,325) | (1,785) | (33,049) | (1,646) | (142,399) | (6,993) | (133,159) | (6,099) |
| Real estate taxes | (21,239) | (1,043) | (20,747) | (1,104) | (82,752) | (4,141) | (78,804) | (4,197) |
| Non-recoverable operating expenses | (13,753) | (663) | (17,200) | (934) | (51,976) | (2,558) | (84,791) | (3,823) |
| | (170,104) | (8,281) | (157,157) | (7,835) | (642,879) | (31,765) | (603,369) | (28,362) |
| Gross profit | 1,103,701 | 53,301 | 1,066,494 | 50,192 | 4,263,538 | 210,097 | 4,058,453 | 188,528 |
| Other income (expenses): | | | | | | | | |
| Gains on valuation of investment properties | 4,106,444 | 197,934 | 2,086,054 | 101,237 | 7,341,196 | 359,357 | 716,995 | 37,618 |
| Asset management fees | (123,184) | (5,916) | (106,571) | (5,132) | (453,590) | (22,358) | (423,108) | (19,518) |
| Incentive fee | - | - | - | - | (319,537) | (15,929) | - | - |
| Professional fees | (23,253) | (1,019) | (17,344) | (850) | (59,537) | (2,825) | (58,187) | (2,729) |
| Interest expense | (194,805) | (9,268) | (220,510) | (10,838) | (699,579) | (34,177) | (820,890) | (38,339) |
| Amortization of debt premium | 772 | 38 | - | - | 772 | 38 | - | - |
| Amortization of deferred financing cost | (4,465) | (301) | (11,043) | (543) | (26,753) | (1,486) | (48,798) | (2,261) |
| Losses on early extinguishment of debt, net | - | - | (2,430) | (122) | (3,940) | (197) | (2,430) | (122) |
| Unused credit facility fee | (5,326) | (259) | (9,074) | (457) | (38,443) | (1,892) | (39,750) | (1,776) |
| Unrealized gain (loss) on exchange rate hedge instruments | 6,862 | 335 | (35,491) | (1,780) | 25,718 | 1,258 | (23,625) | (1,431) |
| Realized (loss) gain on exchange rate hedge instruments | (10,971) | (533) | 1,138 | 57 | (44,133) | (2,174) | 112,262 | 4,616 |
| Unrealized exchange gain (loss), net | 2,840 | 149 | 51,650 | 2,236 | (3,964) | (191) | (30,711) | (1,490) |
| Realized exchange gain (loss), net | 3,367 | 160 | (7,938) | (58) | 4,570 | 220 | 91,713 | 4,451 |
| Taxes recovered | - | - | - | - | - | - | 40,463 | 1,821 |
| Other general and administrative expenses | (1,848) | (89) | (1,839) | (90) | (6,957) | (342) | (9,713) | (461) |
| | 3,756,433 | 181,231 | 1,726,602 | 83,660 | 5,715,823 | 279,302 | (495,779) | (19,621) |
| Net income | 4,860,134 | 234,532 | 2,793,096 | 133,852 | 9,979,361 | 489,399 | 3,562,674 | 168,907 |
| Other comprehensive income: | | | | | | | | |
| <i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i> | | | | | | | | |
| Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency | (294,522) | 13,770 | (4,546,606) | 65,042 | 668,091 | 26,511 | 555,523 | 26,389 |
| <i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i> | | | | | | | | |
| Unrealized gain (loss) on interest rate of hedge instruments | 249 | 12 | (91,504) | (4,590) | (8,779) | (461) | (161,160) | (7,165) |
| | (294,273) | 13,782 | (4,638,110) | 60,452 | 659,312 | 26,050 | 394,363 | 19,224 |
| Total comprehensive income (loss) for the period | 4,565,861 | 248,314 | (1,845,014) | 194,304 | 10,638,673 | 515,449 | 3,957,037 | 188,131 |
| Earnings per CBFI (A) | 5.7144 | 0.2758 | 3.2891 | 0.1576 | 11.7470 | 0.5761 | 4.4111 | 0.2091 |

Financial Information

4Q 2021 Supplemental

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

| in thousands | For the three months ended December 31, | | | | For the year ended December 31, | | | |
|---|---|----------------|------------------|----------------|---------------------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 2021 | | 2020 | | 2021 | | 2020 | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Reconciliation of Net Income to FFO | | | | | | | | |
| Net income | 4,860,134 | 234,532 | 2,793,096 | 133,852 | 9,979,361 | 489,399 | 3,562,674 | 168,907 |
| Gains on valuation of investment properties | (4,106,444) | (197,934) | (2,086,054) | (101,237) | (7,341,196) | (359,357) | (716,995) | (37,618) |
| Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments | (6,862) | (335) | 35,491 | 1,780 | (25,718) | (1,258) | 23,625 | 1,431 |
| Unrealized exchange (gain) loss, net | (2,840) | (149) | (51,650) | (2,236) | 3,964 | 191 | 30,711 | 1,490 |
| Losses on early extinguishment of debt, net | - | - | 2,430 | 122 | 3,940 | 197 | 2,430 | 122 |
| Amortization of deferred financing costs | 4,465 | 301 | 11,043 | 543 | 26,753 | 1,486 | 48,798 | 2,261 |
| Amortization of debt premium | (772) | (38) | - | - | (772) | (38) | - | - |
| Incentive fee paid in CBFIs | - | - | - | - | 319,537 | 15,929 | - | - |
| AMEFIBRA FFO ^(a) | 747,681 | 36,377 | 704,356 | 32,824 | 2,965,869 | 146,549 | 2,951,243 | 136,593 |
| Amortization of deferred financing costs | (4,465) | (301) | (11,043) | (543) | (26,753) | (1,486) | (48,798) | (2,261) |
| Amortization of debt premium | 772 | 38 | - | - | 772 | 38 | - | - |
| FFO[®] as modified by FIBRA Prologis | 743,988 | 36,114 | 693,313 | 32,281 | 2,939,888 | 145,101 | 2,902,445 | 134,332 |
| Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO") | | | | | | | | |
| Straight-lined rents | (27,584) | (1,330) | (52,786) | (3,222) | (94,336) | (4,655) | (260,347) | (12,165) |
| Property improvements | (93,438) | (4,463) | (38,319) | (1,874) | (236,180) | (11,657) | (146,854) | (6,647) |
| Tenant improvements | (42,111) | (2,032) | (60,603) | (2,949) | (209,063) | (10,423) | (279,006) | (12,901) |
| Leasing commissions | (21,785) | (1,036) | (23,843) | (1,125) | (104,469) | (5,130) | (140,101) | (6,406) |
| Amortization of debt premium | (772) | (38) | - | - | (772) | (38) | - | - |
| Amortization of deferred financing costs | 4,465 | 301 | 11,043 | 543 | 26,753 | 1,486 | 48,798 | 2,261 |
| AFFO | 562,763 | 27,516 | 528,805 | 23,654 | 2,321,821 | 114,684 | 2,124,935 | 98,474 |
| in thousands | For the three months ended December 31, | | | | For the year ended December 31, | | | |
| | 2021 | | 2020 | | 2021 | | 2020 | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA | | | | | | | | |
| Net income | 4,860,134 | 234,532 | 2,793,096 | 133,852 | 9,979,361 | 489,399 | 3,562,674 | 168,907 |
| Gains on valuation of investment properties | (4,106,444) | (197,934) | (2,086,054) | (101,237) | (7,341,196) | (359,357) | (716,995) | (37,618) |
| Interest expense | 194,805 | 9,268 | 220,510 | 10,838 | 699,579 | 34,177 | 820,890 | 38,339 |
| Amortization of deferred financing costs | 4,465 | 301 | 11,043 | 543 | 26,753 | 1,486 | 48,798 | 2,261 |
| Amortization of debt premium | (772) | (38) | - | - | (772) | (38) | - | - |
| Losses on early extinguishment of debt, net | - | - | 2,430 | 122 | 3,940 | 197 | 2,430 | 122 |
| Unused credit facility fee | 5,326 | 259 | 9,074 | 457 | 38,443 | 1,892 | 39,750 | 1,776 |
| Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments | (6,862) | (335) | 35,491 | 1,780 | (25,718) | (1,258) | 23,625 | 1,431 |
| Unrealized exchange loss, net | (2,840) | (149) | (51,650) | (2,236) | 3,964 | 191 | 30,711 | 1,490 |
| Pro forma adjustments for acquisitions and dispositions | 55,415 | 2,671 | 22,970 | 1,130 | 221,350 | 10,670 | 22,970 | 1,130 |
| Incentive fee paid in CBFIs | - | - | - | - | 319,537 | 15,929 | - | - |
| Withholding tax non (recoverable) | - | - | - | - | - | - | (40,463) | (1,821) |
| Adjusted EBITDA | 1,003,227 | 48,575 | 956,910 | 45,249 | 3,925,241 | 193,288 | 3,794,390 | 176,017 |

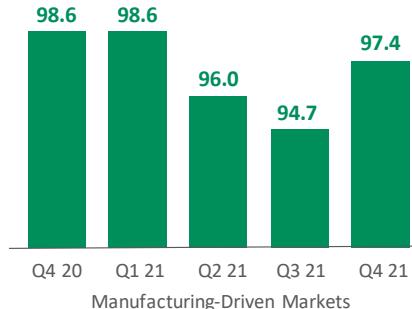
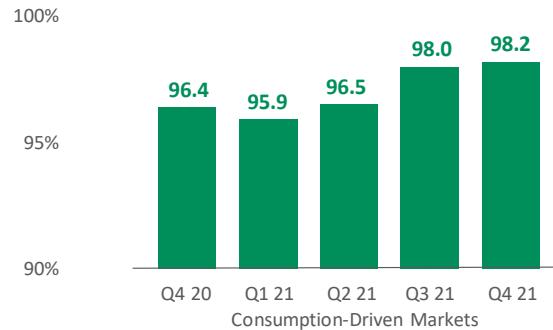
A. For a full definition of AMEFIBRA FFO, please refer to page 24 in the Notes and Definitions section.

Operations Overview

4Q 2021 Supplemental

Operating Metrics – Owned and Managed

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



LEASING ACTIVITY

| square feet in thousands | Q4 2020 | Q1 2021 | Q2 2021 | Q3 2021 | Q4 2021 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Square feet of leases commenced: | | | | | |
| Renewals | 683 | 482 | 1,308 | 785 | 825 |
| New leases | 387 | 375 | 684 | 526 | 572 |
| Total square feet of leases commenced | 1,070 | 857 | 1,992 | 1,311 | 1,397 |
| Average term of leases commenced (months) | 68 | 49 | 67 | 55 | 45 |
| Operating Portfolio: | | | | | |
| Trailing four quarters - leases commenced | 12,520 | 10,741 | 7,679 | 5,230 | 5,557 |
| Trailing four quarters - % of average portfolio | 33.2% | 27.6% | 19.4% | 22.6% | 16.5% |
| Rent change - cash | -7.1% | -3.5% | -2.3% | 1.0% | 6.0% |
| Rent change - net effective | 10.5% | 4.0% | 7.7% | 7.4% | 15.2% |

Operations Overview

4Q 2021 Supplemental

Operating Metrics – Owned and Managed

CAPITAL EXPENDITURES INCURRED ^(A) IN THOUSANDS

| | Q4 2020 | | Q1 2021 | | Q2 2021 | | Q3 2021 | | Q4 2021 | |
|---|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
| | Ps. | US\$ |
| Property improvements | 38,319 | 1,874 | 44,665 | 2,305 | 53,359 | 2,652 | 44,718 | 2,237 | 93,438 | 4,463 |
| Tenant improvements | 60,603 | 2,949 | 70,702 | 3,587 | 51,251 | 2,554 | 44,999 | 2,250 | 42,111 | 2,032 |
| Leasing commissions | 23,843 | 1,125 | 31,196 | 1,538 | 17,851 | 892 | 33,637 | 1,664 | 21,785 | 1,036 |
| Total turnover costs | 84,446 | 4,074 | 101,898 | 5,125 | 69,102 | 3,446 | 78,636 | 3,914 | 63,896 | 3,068 |
| Total capital expenditures | 122,765 | 5,948 | 146,563 | 7,430 | 122,461 | 6,098 | 123,354 | 6,151 | 157,334 | 7,531 |
| Trailing four quarters - % of gross NOI | | 14.0% | | 13.6% | | 12.8% | | 12.4% | | 13.0% |

SAME STORE INFORMATION

| | Q4 2020 | Q1 2021 | Q2 2021 | Q3 2021 | Q4 2021 |
|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Square feet of population | 34,508 | 34,124 | 34,024 | 33,523 | 33,523 |
| Average occupancy | 97.1% | 96.7% | 96.4% | 97.0% | 97.9% |
| Percentage change: | | | | | |
| NOI - Cash | (1.2%) | 5.2% | 16.4% | 12.5% | 6.8% |
| NOI - net effective | 2.5% | (0.4%) | 10.6% | 6.7% | 3.0% |
| Average occupancy | 0.5% | (0.1%) | 2.1% | 0.6% | 0.8% |

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED (A)



Operations Overview

Investment Properties

4Q 2021 Supplemental

| square feet and currency in thousands | # of Building | Square Feet | | | | Fourth Quarter NOI | | | | Net Effective Rent | | | | Investment Properties Value | |
|--|---------------|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------------|---------------|------------------|----------------|--------------------|------------|-------------|-------------------|-----------------------------|--------------|
| | | Total | % of Total | Occupied % | Leased % | Ps. | US\$ | Annualized Ps. | US\$ | % of Total | Per Sq Ft | Ps. | US\$ | Total | % of Total |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| Consumption-Driven Markets | | | | | | | | | | | | | | | |
| Mexico City | 63 | 16,552 | 38.7 | 98.1 | 98.1 | 479,470 | 23,155 | 2,049,585 | 99,903 | 42.1 | 126 | 6.15 | 29,581,901 | 1,441,914 | 41.5 |
| Guadalajara | 26 | 5,906 | 13.9 | 99.5 | 99.5 | 142,238 | 6,869 | 642,593 | 31,322 | 13.2 | 109 | 5.33 | 8,658,277 | 422,032 | 12.1 |
| Monterrey | 26 | 5,731 | 13.4 | 96.8 | 96.8 | 142,776 | 6,895 | 623,164 | 30,375 | 12.8 | 112 | 5.47 | 9,503,693 | 463,240 | 13.3 |
| Total Consumption-Driven Markets | 115 | 28,189 | 66.0 | 98.2 | 98.2 | 764,484 | 36,919 | 3,315,342 | 161,600 | 68.1 | 120 | 5.84 | 47,743,871 | 2,327,186 | 66.9 |
| Manufacturing-Driven Markets | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reynosa | 31 | 4,972 | 11.7 | 95.9 | 98.7 | 120,274 | 5,808 | 541,799 | 26,409 | 11.1 | 114 | 5.54 | 6,825,572 | 332,700 | 9.6 |
| Tijuana | 44 | 5,363 | 12.6 | 100.0 | 100.0 | 124,484 | 6,012 | 635,494 | 30,976 | 13.1 | 118 | 5.78 | 9,674,954 | 471,588 | 13.6 |
| Ciudad Juarez | 30 | 3,688 | 8.7 | 95.5 | 95.5 | 87,584 | 4,230 | 376,689 | 18,361 | 7.7 | 107 | 5.21 | 5,512,568 | 268,700 | 7.7 |
| Total Manufacturing-Driven Markets | 105 | 14,023 | 33.0 | 97.4 | 98.4 | 332,342 | 16,050 | 1,553,982 | 75,746 | 31.9 | 114 | 5.55 | 22,013,094 | 1,072,988 | 30.9 |
| Total operating portfolio | 220 | 42,212 | 99.0 | 97.9 | 98.2 | 1,096,826 | 52,969 | 4,869,324 | 237,346 | 100 | 118 | 5.74 | 69,756,965 | 3,400,174 | 97.8 |
| VAA Mexico City | 4 | 422 | 1.0 | - | - | | | | | | | | 668,812 | 32,600 | 0.9 |
| Total operating properties | 224 | 42,634 | 100.0 | 97.9 | 98.2 | 1,096,826 | 52,969 | 4,869,324 | 237,346 | 100 | 118 | 5.74 | 70,425,777 | 3,432,774 | 98.7 |
| Intermodal facility ^(A) | | | | | | 6,875 | 332 | | | | | | 354,922 | 17,300 | 0.5 |
| Excess land ^(B) | | | | | | | | | | | | | 486,673 | 23,722 | 0.7 |
| Other investment properties ^(C) | | | | | | | | | | | | | 47,900 | 2,335 | 0.1 |
| Total investment properties | 42,634 | 100.0 | | | | 1,103,701 | 53,301 | | | | | | 71,315,272 | 3,476,131 | 100.0 |

- A. 100% occupied as of December 31, 2021.
- B. 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, 2021.
- C. Office property located in Mexico City market with an area of 23,023 square feet.

Operations Overview

4Q 2021 Supplemental

Customer Information

square feet in thousands

Top 10 Customers as a % of Net Effective Rent

| | % of Net Effective Rent | Total Square Feet |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1 Amazon | 4.0% | 1,558 |
| 2 Mercado Libre | 3.5% | 1,121 |
| 3 Geodis | 3.2% | 1,181 |
| 4 IBM de México, S. de R.L. | 2.6% | 1,222 |
| 5 DHL | 2.1% | 827 |
| 6 LG | 1.7% | 717 |
| 7 Kuehne + Nagel | 1.6% | 696 |
| 8 Uline | 1.4% | 501 |
| 9 Whirlpool Corporation | 1.3% | 588 |
| 10 CEVA Logistics | 1.1% | 453 |
| Top 10 Customers | 22.5% | 8,864 |

square feet and currency in thousands

Lease Expirations - Operating Portfolio

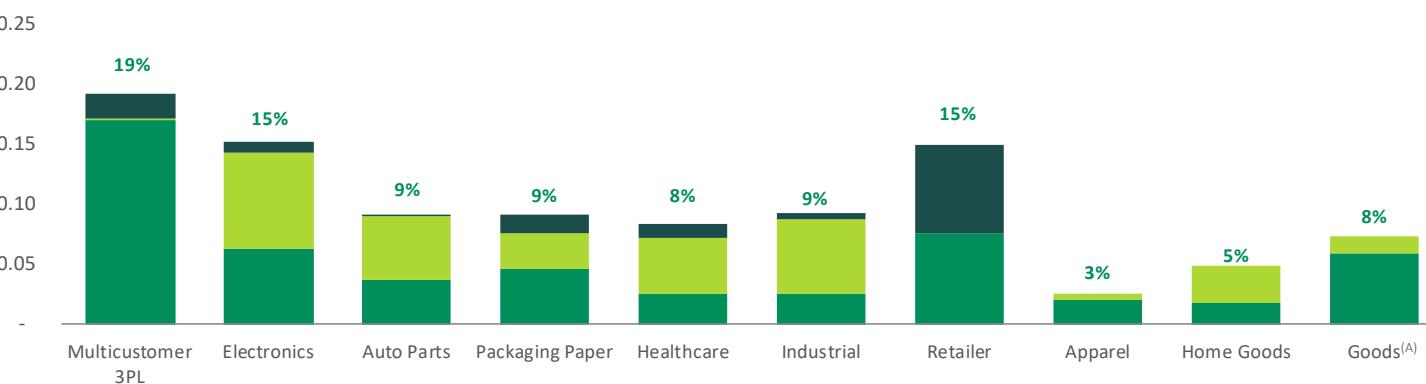
| Year | Occupied Sq Ft | | Total | % of Total | Per Sq Ft | | Net Effective Rent | |
|------------|----------------|------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|--------------------|------------|
| | Ps. | US\$ | | | Ps. | US\$ | % Ps. | % US\$ |
| 2022 | 5,375 | 610,394 | 29,753 | 13% | 113.56 | 5.54 | 52% | 48% |
| 2023 | 5,467 | 595,791 | 29,041 | 12% | 108.99 | 5.31 | 30% | 70% |
| 2024 | 4,192 | 468,329 | 22,828 | 10% | 111.71 | 5.45 | 20% | 80% |
| 2025 | 8,114 | 939,137 | 45,776 | 19% | 115.74 | 5.64 | 36% | 64% |
| 2026 | 5,441 | 648,178 | 31,594 | 13% | 119.13 | 5.81 | 34% | 66% |
| Thereafter | 12,735 | 1,607,495 | 78,354 | 33% | 126.23 | 6.15 | 37% | 63% |
| | 41,324 | 4,869,324 | 237,346 | 100% | 117.8 | 5.74 | 36% | 64% |

Leasing Statistics - Operating Portfolio

| | Annualized Net Effective Rent USD | % of Total | Occupied Sq Ft | % of Total |
|----------------------------|-----------------------------------|------------|----------------|------------|
| Leases denominated in Ps. | 84,729 | 35.7 | 14,584 | 35.3 |
| Leases denominated in US\$ | 152,617 | 64.3 | 26,740 | 64.7 |
| Total | 237,346 | 100 | 41,324 | 100 |

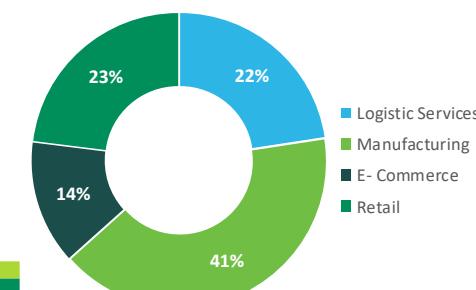
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



Capital Deployment

Acquisitions

4Q 2021 Supplemental

square feet and currency in thousands

| | Q4 2021 | | | FY 2021 | | |
|---|--------------|----------------------------------|----------------|--------------|----------------------------------|----------------|
| | Sq Ft | Acquisition Price ^(A) | | Sq Ft | Acquisition Price ^(A) | |
| | | Ps. | US\$ | | Ps. | US\$ |
| BUILDING ACQUISITIONS | | | | | | |
| Consumption-Driven Markets | | | | | | |
| Mexico City ^(B) | 119 | 237,574 | 11,208 | 474 | 774,716 | 37,841 |
| Guadalajara | 463 | 695,759 | 32,882 | 463 | 695,759 | 32,882 |
| Monterrey | - | - | - | 222 | 315,750 | 15,770 |
| Total Consumption-Driven Markets | 582 | 933,333 | 44,090 | 1,159 | 1,786,225 | 86,493 |
| Manufacturing-Driven Markets | | | | | | |
| Reynosa | 260 | 311,287 | 14,981 | 260 | 311,287 | 14,981 |
| Tijuana | 1,155 | 2,372,868 | 112,136 | 1,155 | 2,372,868 | 112,136 |
| Ciudad Juarez | - | - | - | 243 | 377,822 | 18,941 |
| Total Manufacturing-Driven Markets | 1,415 | 2,684,155 | 127,117 | 1,658 | 3,061,977 | 146,058 |
| Total Building Acquisitions | 1,997 | 3,617,488 | 171,207 | 2,817 | 4,848,202 | 232,551 |
| Weighted average stabilized cap rate | | 6.9% | | | 6.9% | |

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. One VAA Property.

Capital Deployment Dispositions

4Q 2021 Supplemental

square feet and currency in thousands

| | Q4 2021 | | | FY 2021 | | |
|---|---------|----------------------------|------|-------------|----------------------------|---------------|
| | Sq Ft | Sales Price ^(A) | | Sq Ft | Sales Price ^(A) | |
| | | Ps. | US\$ | | Ps. | US\$ |
| BUILDING DISPOSITIONS | | | | | | |
| Consumption-Driven Markets | | | | | | |
| Mexico City | - | - | - | - | - | - |
| Guadalajara | - | - | - | 493 | 515,159 | 25,500 |
| Monterrey | - | - | - | - | - | - |
| Total Consumption-Driven Markets | - | - | - | 493 | 515,159 | 25,500 |
| Manufacturing-Driven Markets | | | | | | |
| Reynosa | - | - | - | - | - | - |
| Tijuana | - | - | - | - | - | - |
| Ciudad Juarez | - | - | - | - | - | - |
| Total Manufacturing-Driven Markets | - | - | - | - | - | - |
| Total Building Dispositions | - | - | - | 493 | 515,159 | 25,500 |
| Weighted average stabilized cap rate | - | | | 8.2% | | |

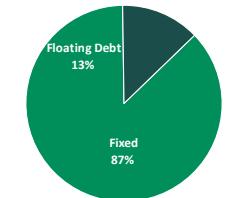
Capitalization

4Q 2021 Supplemental

Debt Summary and Metrics

currency in millions

| Maturity | Unsecured | | | | | | Secured Mortgage Debt | | | Total | Wtd Avg. Cash | Wtd Avg. Effective | FIXED VS. FLOATING DEBT |
|--|-----------------|------------|---------------|------------|-----------|----------|-----------------------|------------|---------------|--------------|---------------|--------------------|-------------------------|
| | Credit Facility | | Senior | | Term loan | | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | | | |
| 2022 | - | - | - | - | - | - | 34 | 2 | 34 | 2 | 5.2% | 5.4% | |
| 2023 | - | - | - | - | - | - | 78 | 3 | 78 | 3 | 4.9% | 5.0% | |
| 2024 | - | - | - | - | - | - | 90 | 4 | 90 | 4 | 4.9% | 5.0% | |
| 2025 | - | - | - | - | - | - | 96 | 5 | 96 | 5 | 2.2% | 2.2% | |
| 2026 | 2,770 | 135 | - | - | - | - | 3,339 | 163 | 6,109 | 298 | 4.9% | 5.0% | |
| Thereafter | - | - | 15,284 | 745 | - | - | - | - | 15,284 | 745 | 3.8% | 3.9% | |
| Subtotal- debt par value | 2,770 | 135 | 15,284 | 745 | - | - | 3,637 | 177 | 21,691 | 1,057 | | | |
| Premium | - | - | 91 | 5 | - | - | - | - | 91 | 5 | | | |
| Interest payable and deferred financing cost | - | - | (14) | (1) | - | - | - | - | (14) | (1) | | | |
| Total debt | 2,770 | 135 | 15,361 | 750 | - | - | 3,637 | 177 | 21,768 | 1,061 | 3.8% | 3.8% | |



Weighted average cash interest rate ^(A)

2.1% 3.8% - 4.9% 3.8%

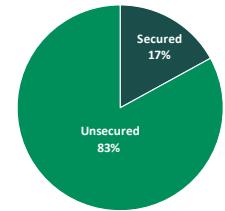
Weighted average effective interest rate ^(B)

2.1% 3.9% - 5.0% 3.8%

Weighted average remaining maturity in years

3.3 10.5 - 4.4 8.5

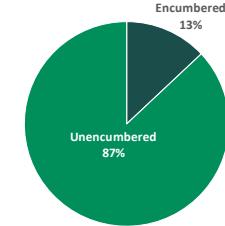
SECURED VS. UNSECURED DEBT



currency in millions

| Liquidity | Ps. | US\$ | Bond Debt Covenants ^(F) | 4Q21 | Bond Metrics (I & II) |
|---|--------------|------------|------------------------------------|-------|-----------------------|
| Aggregate lender commitments ^(C) | 10,258 | 500 | Leverage ratio | 30.4% | <60% |
| Less: | | | Secured debt leverage ratio | 5.1% | <40% |
| Borrowings outstanding | 2,770 | 135 | Fixed charge coverage ratio | 4.97x | >1.5x |
| Outstanding letters of credit | - | - | Leverage ratio according CNBV | 30.0% | <50% |
| Current availability | 7,488 | 365 | | | |
| Unrestricted cash | 343 | 17 | | | |
| Total liquidity | 7,831 | 382 | | | |

ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL ^(E)



Debt Metrics ^(D)

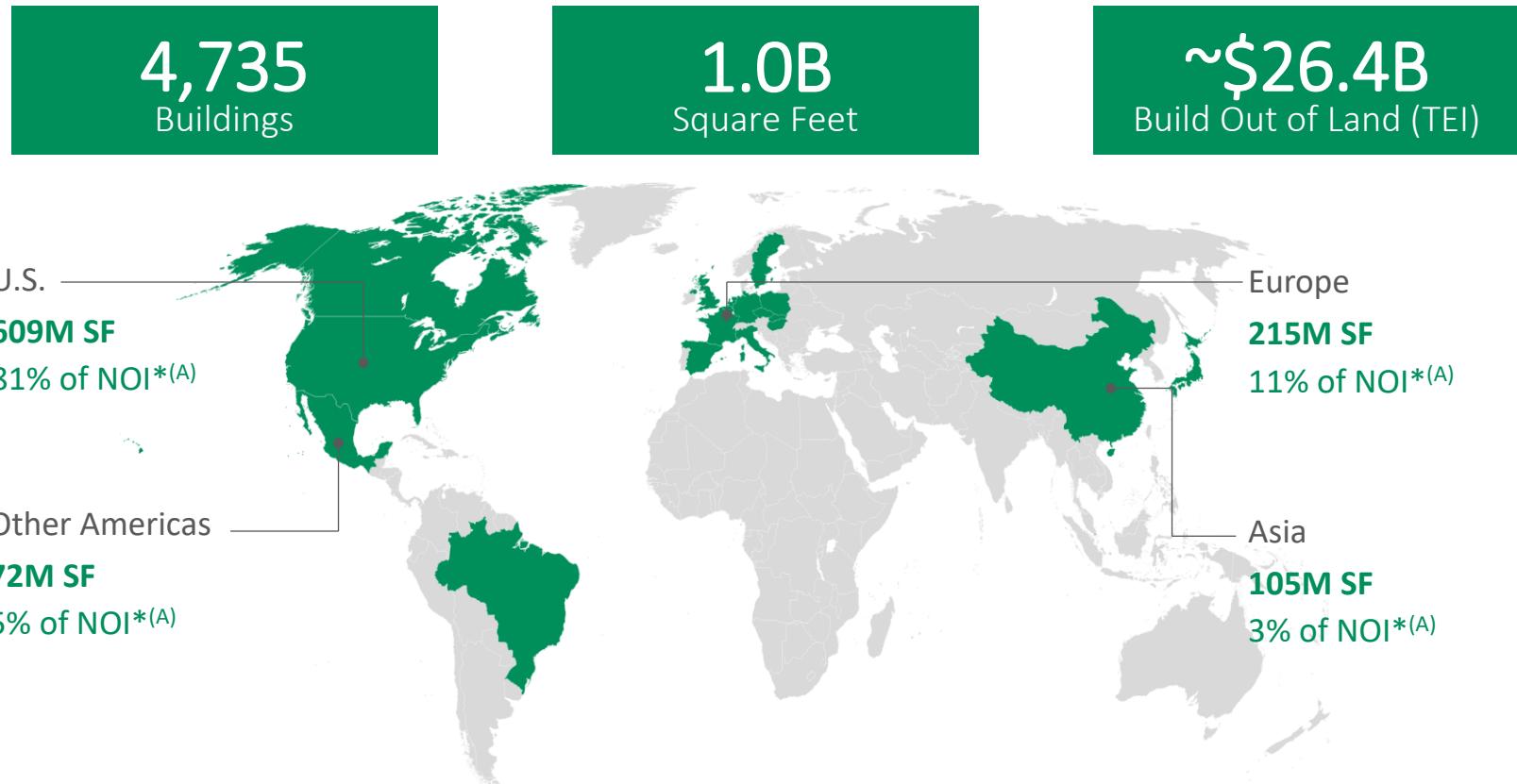
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on fair market value
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on historical cost
Fixed charge coverage ratio
Debt to Adjusted EBITDA ratio

| | 2021 | |
|---|----------------|---------------|
| | Fourth Quarter | Third Quarter |
| Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on fair market value | 29.4% | 27.6% |
| Debt, less cash and VAT, as % of investment properties based on historical cost | 36.7% | 32.6% |
| Fixed charge coverage ratio | 5.24x | 5.25x |
| Debt to Adjusted EBITDA ratio | 5.25x | 4.64x |

- 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, 2021.
- F. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section, please refer to page 22.

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, 2021, the company owned or had investments in, on a wholly owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 1.0 billion square feet (93 million square meters) in 19 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 5,800 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.



* This is a non-GAAP financial measure. Please see our Notes and Definitions for further explanation.

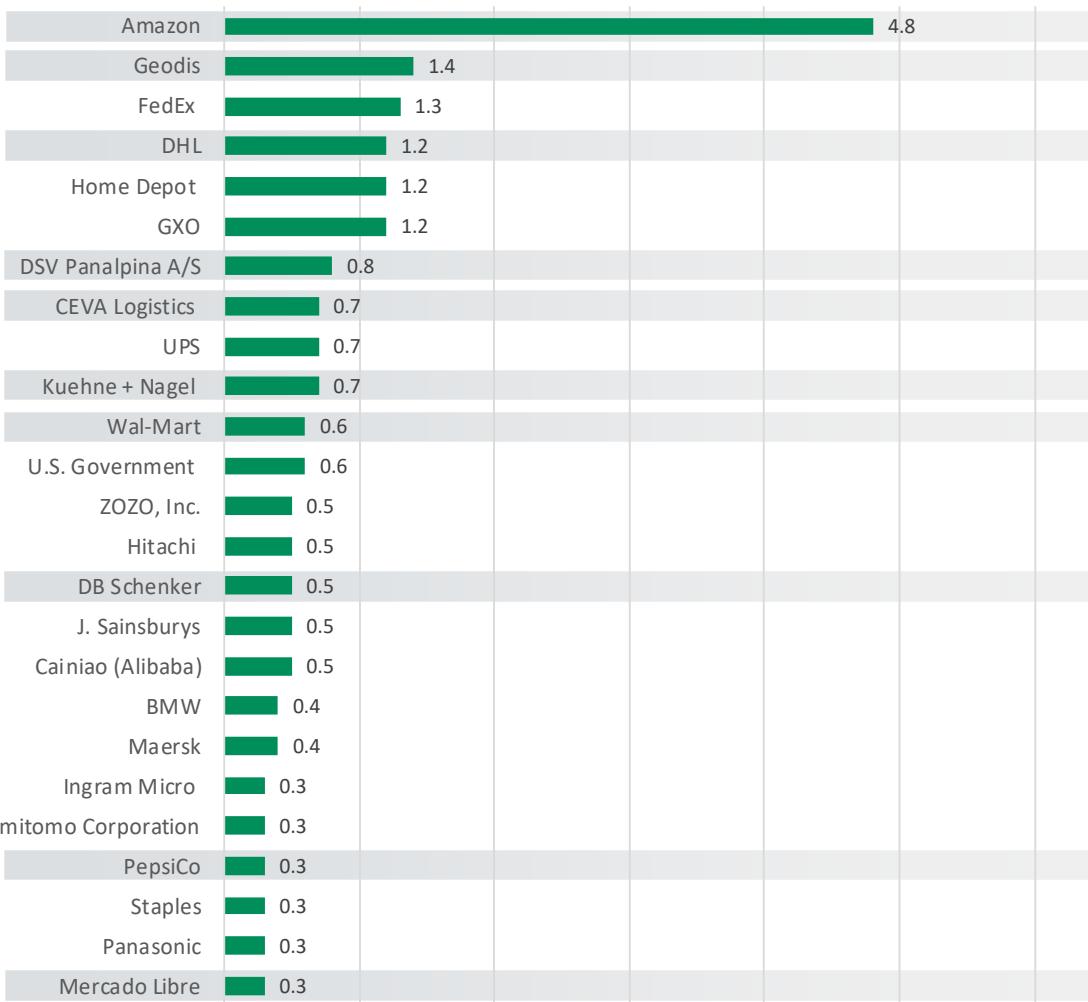
A. NOI calculation based on Prologis Share of the Operating Portfolio.

Sponsor

Prologis Global Customer Relationships (A)

4Q 2021 Supplemental

(% Net Effective Rent)

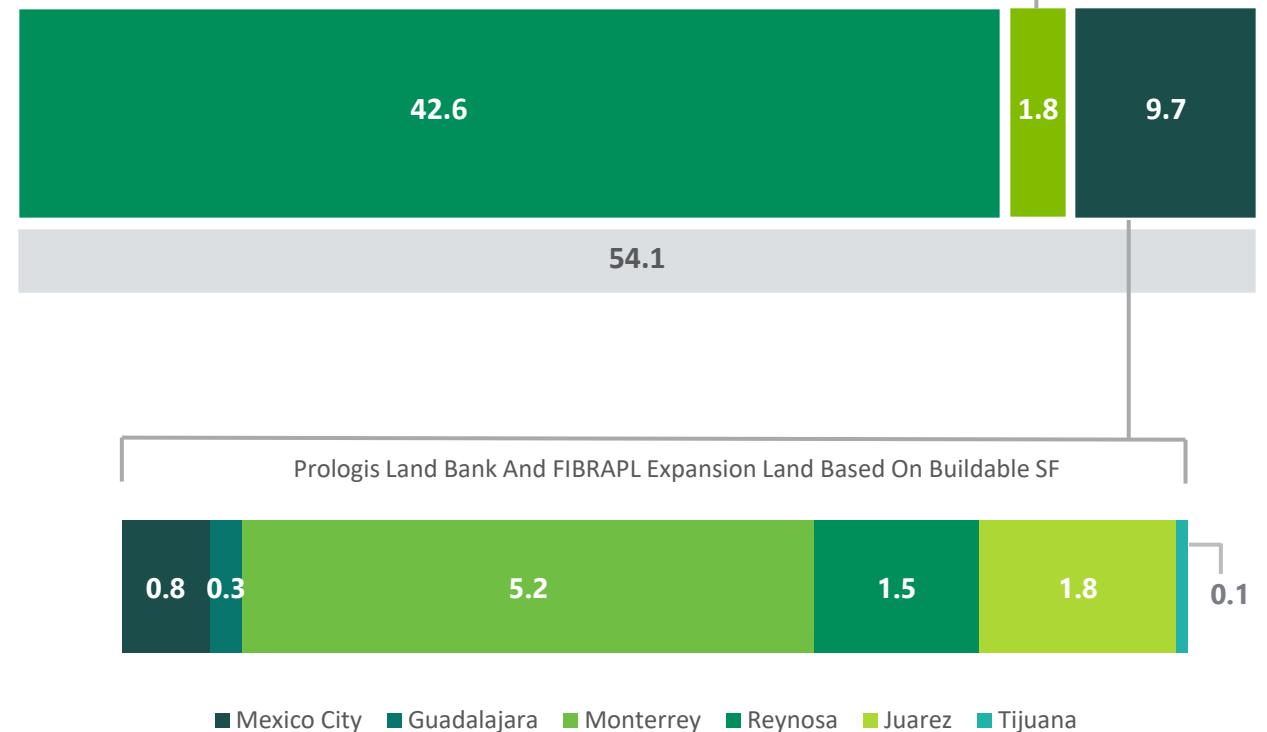


Identified External Growth Pipeline

EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

(MSF) ^(A)

FIBRAPL Portfolio



- 27% growth potential in the next 3 to 4 years, subject to market conditions and availability of financing
- Proprietary access to Prologis development pipeline at market values
- Exclusive right to third-party acquisitions sourced by Prologis

Prologis and FIBRAPL Development Pipeline

GLA (MSF) % Leased

| | | |
|---------------|------------|--------------|
| Mexico City | 0.4 | 100.0% |
| Monterrey | 0.5 | 78.5% |
| Ciudad Juarez | 0.2 | 100.0% |
| Tijuana | 0.7 | 0.0% |
| Total | 1.8 | 54.4% |



Tres Ríos Building 5, Mexico City, Mexico

Notes and Definitions

Notes and Definitions

4Q 2021 Supplemental

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 CBFIs 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 CBFIs Amounts is as follows:

| Earnings | For the three months ended | | | | For the year ended | | | |
|--|----------------------------|---------------|-------------------|---------------|--------------------|---------------|-------------------|---------------|
| | December 31, 2021 | | December 31, 2020 | | December 31, 2021 | | December 31, 2020 | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Net income | 4,860,134 | 234,532 | 2,793,096 | 133,852 | 9,979,361 | 489,399 | 3,562,674 | 168,907 |
| Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted | 850,508 | 850,508 | 849,186 | 849,186 | 849,522 | 849,522 | 807,655 | 807,655 |
| Earnings (loss) per CBFIs- Basic and Diluted | 5.7144 | 0.2758 | 3.2891 | 0.1576 | 11.7470 | 0.5761 | 4.4111 | 0.2091 |
| FFO | | | | | | | | |
| AMEFIBRA FFO | 747,681 | 36,377 | 704,356 | 32,824 | 2,965,869 | 146,549 | 2,951,243 | 136,593 |
| Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted | 850,508 | 850,508 | 849,186 | 849,186 | 849,522 | 849,522 | 807,655 | 807,655 |
| AMEFIBRA FFO per CBFIs – Basic and Diluted | 0.8791 | 0.0428 | 0.8294 | 0.0387 | 3.4912 | 0.1725 | 3.6541 | 0.1691 |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis | 743,988 | 36,114 | 693,313 | 32,281 | 2,939,888 | 145,101 | 2,902,445 | 134,332 |
| Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted | 850,508 | 850,508 | 849,186 | 849,186 | 849,522 | 849,522 | 807,655 | 807,655 |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFIs | 0.8748 | 0.0425 | 0.8164 | 0.0380 | 3.4606 | 0.1708 | 3.5937 | 0.1663 |

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:

| Leverage ratio | in thousands | | December 31, 2021 | |
|--------------------------------------|--------------|------|-------------------|-----------------|
| | | US\$ | | Limit |
| Total Debt | | | 1,057,288 | |
| Total investment properties | | | 3,476,132 | |
| Leverage ratio | | | 30.4% | <60% |
| Secured debt leverage ratio | | | | |
| Secured Debt | | | 177,288 | |
| Total investment properties | | | 3,476,132 | |
| Secured debt leverage ratio | | | 5.1% | <40% |
| Fixed charge coverage ratio | | | | |
| EBITDA | | | 184,128 | |
| Interest Expenses | | | 37,072 | |
| Fixed charge coverage ratio | | | 4.97x | >1.5x |
| Leverage ratio according CNBV | | | | |
| Total Debt | | | 1,057,288 | |
| Total Asset ⁽¹⁾ | | | 3,519,328 | |
| Leverage ratio according CNBV | | | 30.0% | <50% |
| Total Assets⁽¹⁾ | | | | |
| Cash | | | 16,695 | |
| Other assets | | | 26,501 | |
| Real estate value | | | 3,476,132 | |
| Total Assets⁽¹⁾ | | | 3,519,328 | |

Notes and Definitions (continued)

4Q 2021 Supplemental

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, 2021 | | September 30, 2021 | |
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties | | | | |
| Total debt - at par | 21,691,005 | 1,057,288 | 17,873,995 | 872,000 |
| Less: cash | (342,501) | (16,695) | (304,080) | (14,836) |
| Less: VAT receivable | (401,274) | (19,559) | (22,768) | (1,111) |
| Total debt, net of adjustments | 20,947,230 | 1,021,034 | 17,547,147 | 856,053 |
| Investment properties plus other investment properties | 71,315,272 | 3,476,131 | 63,501,668 | 3,097,989 |
| Debt, less of cash and VAT, as a % of investment properties based on fair market value | 29.4% | 29.4% | 27.6% | 27.6% |
| Total debt, net of adjustments | 20,947,230 | 1,021,034 | 17,547,147 | 856,053 |
| Investment properties based on historical cost | 45,495,080 | 2,780,473 | 42,322,682 | 2,626,563 |
| Debt, less of cash and VAT, as a % of investment properties based on historical cost | 46.0% | 36.7% | 41.5% | 32.6% |
| Fixed Charge Coverage ratio | | | | |
| Adjusted EBITDA | 1,003,227 | 48,575 | 923,808 | 46,120 |
| Interest expense | 194,805 | 9,268 | 176,294 | 8,788 |
| Fixed charge coverage ratio | 5.15x | 5.24x | 5.24x | 5.25x |
| Debt to Adjusted EBITDA | | | | |
| Total debt, net of adjustments | 20,947,230 | 1,021,034 | 17,547,147 | 856,053 |
| Adjusted EBITDA annualized | 4,012,908 | 194,300 | 3,695,232 | 184,480 |
| Debt to Adjusted EBITDA ratio | 5.22x | 5.25x | 4.75x | 4.64x |

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 CBFIs.

FFO, as modified by FIBRA Prologis

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

- 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 CBFIs.

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.

Notes and Definitions (continued)

4Q 2021 Supplemental

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

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

Limitations on the use of our FFO measures

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

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

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

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

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

Market Classification

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

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

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

Operating Portfolio includes stabilized industrial properties.

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

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

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

Notes and Definitions (continued)

4Q 2021 Supplemental

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, 2021, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of January 1, 2020 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2020 and 2021. 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:

| | 2021 | 2020 | Change (%) |
|---|-----------------|-----------------|-------------|
| in thousands of U.S. Dollars | | | |
| Rental income | | | |
| Per the statements of comprehensive income | 61,582 | 58,027 | |
| Properties not included in same store and other adjustments (a) | (8,077) | (5,484) | |
| Straight-lined rent from properties included in same store | (1,067) | (2,476) | |
| Same Store - Rental income - cash | 52,438 | 50,067 | |
| Rental expense | | | |
| Per the statements of comprehensive income | (8,281) | (7,835) | |
| Properties not included in same store and other adjustments | (2,201) | (2,939) | |
| Same Store - Rental expense - cash | (10,482) | (10,774) | |
| NOI | | | |
| Per the statements of comprehensive income | 53,301 | 50,192 | |
| Properties not included in same store | (10,278) | (8,423) | |
| Straight-lined rent from properties included in same store | (1,067) | (2,476) | |
| Same Store - NOI - cash | 41,956 | 39,293 | 6.8% |
| Straight-lined rent from properties included in same store | 1,067 | 2,476 | |
| Same Store NOI - Net Effective | 43,023 | 41,769 | 3.0% |

- 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, 2021 | | December 31, 2020 | | Increase (decrease) % | |
|---|-------------------|--------------|-------------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ | Ps. | US\$ |
| Trade receivables | 54,842 | 2,672 | 62,243 | 3,122 | (7,401) | (450) (13%) |
| Allowance for uncollectible trade receivables | (220) | (11) | (9,930) | (498) | 9,710 | 487 (4,414%) |
| Total | 54,622 | 2,661 | 52,313 | 2,624 | 2,309 | 37 4% |
| % of allowance | 0% | 0% | 16% | 16% | | |

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

Notes and Definitions (continued)

4Q 2021 Supplemental

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

Income Approach

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

Discounted Cash Flow Method

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

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

These rates are determined based on:

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

Direct Capitalization Method

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

Direct Comparison Approach

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

Cost Approach

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

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

Methodology Selection

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

Statistics of the Portfolio

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

| FIBRA Prologis Statistics (224 Assets) | For the three months ended December 31, 2021 |
|--|--|
| Capitalization Rates (%) | From 6.00% to 10.25% Weight Avg. 6.82% |
| Discount Rates (%) | From 7.25% to 11.75% Weight Avg. 8.18% |
| Term Cap Rates (%) | From 6.25% to 10.50% Weight Avg. 7.07% |
| Market Rents (US \$/ Sq ft/ Yr) | From \$4.00 to \$11.00 Weight Avg. \$5.62 |

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