



Segundo Trimestre 2020

FIBRA Prologis Resultados financieros

Los Altos 5, Guadalajara, México



Izcalli Edificio #2, Ciudad de México, México

Estados financieros
intermedios condensados

Información financiera
complementaria



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

**Estados financieros intermedios
condensados al 30 de junio de
2020 y por los tres y seis meses
terminados en esa fecha**

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2020	1
Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2020	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados	11
Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de junio de 2020 y 31 de diciembre 2019	13
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019	14
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019	15
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019	16
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2020, por los tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019	17 - 34

Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2020

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 segundo trimestre de 2020

Carta del Ing. Luis Gutiérrez, Director de Prologis Property México

Nuestros resultados operativos y financieros en el segundo trimestre reafirman la resiliencia de nuestro portafolio y estrategia de inversión. Nuestro volumen de arrendamiento fue de 5.1 millones de pies cuadrados con renovaciones que representan el 85 por ciento de esta actividad. La ocupación cayó al 95.5 por ciento con salidas previamente anunciadas por nuestros inquilinos y que esperamos rentar antes del fin de año. La renta neta efectiva en renovaciones aumentó 13.2 por ciento. El NOI en efectivo en mismas propiedades disminuyó 11.4 por ciento por mayores concesiones en función de plazos de arrendamiento más largos, un peso más débil y una ocupación promedio más baja. Con una parte significativa de los vencimientos de arrendamiento de 2020 y 2021 ya negociados, esperaríamos que este sea el punto más bajo en nuestros resultados en mismas propiedades.

Desde mediados de marzo, FIBRA Prologis y nuestros equipos han estado trabajando de forma remota. Mantenemos un diálogo constante con nuestros clientes para asegurarnos de que entendemos cualquier cambio en su negocio en tiempo real. Durante la primera mitad del año, hemos otorgado diferimientos de renta por un total de 1.9 por ciento de los ingresos anuales. Además, extendimos los contratos de arrendamiento que representan el 1.5 por ciento de los ingresos anuales, a su vez, brindamos a nuestros clientes concesiones en renta inmediatas a cambio de rentas más altas y un plazo de arrendamiento más largo. En el segundo trimestre, recaudamos más del 97 por ciento de las rentas, en línea con las expectativas. Nuestros administradores de propiedades han continuado inspeccionando y prestando servicio a nuestras instalaciones mientras se adhieren estrictamente a las normas obligatorias de distanciamiento social y otras medidas de seguridad.

Luego de una exitosa oferta de derechos en el primer trimestre, FIBRA Prologis completó dos adquisiciones por un total de US \$ 358.5 millones durante el segundo trimestre. La primera comprendía ocho propiedades de Clase A en la Ciudad de México, con un total de 4 millones de pies cuadrados, de nuestro patrocinador, Prologis. La segunda fue de dos propiedades urbanas de Last Touch® de un tercero en una transacción de "sale-leaseback". Es importante destacar que estas adquisiciones se alinean con nuestra estrategia de inversión de expandir nuestra presencia en el sector del comercio electrónico y acercarnos al consumidor final.

La demanda inmobiliaria de espacio para uso logístico superó nuestras expectativas en el segundo trimestre. La absorción neta en los seis principales mercados logísticos fue de 3.4 millones de pies cuadrados en el segundo trimestre, en línea con las nuevas propiedades terminadas. La demanda se aceleró en Monterrey, como resultado del aumento de las operaciones de nearshoring.

El desarrollo en todo México es bajo. Menos de 12 millones de pies cuadrados de espacio moderno está en construcción, más del 40 por ciento son desarrollos contruidos a la medida (“Built to Suits” por sus cifras en inglés). La escasez de tierra para desarrollar en la Ciudad de México, así como el difícil acceso a energía eléctrica para nuevo desarrollos en el país, son evidentes barreras para el aumento de la oferta de espacio. Además, la renegociación del TLCAN (recientemente ratificada como USMCA), así como la pandemia, han ejercido un efecto medido en nuevos desarrollos.

Como resultado de oferta y demanda equilibrada, la desocupación en el mercado para productos modernos en los seis principales mercados logísticos se mantuvo sin cambios desde el último trimestre en 3.4 por ciento. Los mercados fronterizos permanecen severamente restringidos con una desocupación de mercado cercana al 2.0 por ciento.

A pesar de las condiciones operativas positivas en México, las rentas de mercado disminuyeron marginalmente en el trimestre. Esto se debió principalmente a un peso más débil, que disminuyó un 11 por ciento.

Si bien la demanda de logística continúa avanzando en nuestros seis mercados en México, el crecimiento económico principal y la pandemia siguen siendo riesgos clave para monitorear en el futuro. Si bien el sector inmobiliario logístico ha seguido creciendo más que la economía en general, los impulsores estructurales de la demanda no son inmunes a este riesgo. Sin embargo, seguimos siendo cautelosamente optimistas en nuestra perspectiva debido a la aceleración del comercio electrónico y las operaciones de manufactura de nearshoring en el primer semestre de 2020, una aceleración que no ha mostrado signos de detenerse.

Estoy muy orgulloso de nuestro desempeño y de nuestro equipo, que ha hecho un trabajo extraordinario en condiciones difíciles. Desde el principio, nuestra estrategia ha sido poseer propiedades de la más alta calidad, en los mejores mercados, sirviendo a una lista diversa de clientes. Enfocarse solamente en el rendimiento corriente puede haber dado mejores resultados a corto plazo, pero finalmente habría fallado a largo plazo. FIBRA Prologis ha demostrado su resiliencia. Nuestro compromiso es: tomar decisiones acertadas que creen valor a largo plazo para nuestros tenedores de certificados.

Sigo deseándoles a ustedes y a sus seres queridos buena salud y seguridad durante estos tiempos sin precedentes.

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 30 de junio de 2020, FIBRA Prologis era dueña de 201 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 39.0 millones de pies cuadrados (3.6 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 227 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 69.7 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 30.3 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 segundo trimestre de 2020 incluye los resultados del 1 de abril de 2020 al 30 de junio de 2020. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de junio de 2020, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2T 2020	2T 2019	Notas
Ocupación al final del periodo	95.5%	96.6%	Tres de nuestros seis mercados superaron el 95%
Contratos de Arrendamiento Empezados	5.1MSF	2.0MSF	66% de la actividad de arrendamiento está relacionada con la Ciudad de México y Guadalajara; 64% de los vencimientos de 2020 fueron en el primer semestre de 2020
Retención de Clientes	82.6%	85.1%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	13.2%	16.0%	Cuatro de seis mercados tuvieron un cambio positivo en la renta neta efectiva de al menos 10%
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	-11.4%	3.9%	Mayores concesiones relacionadas con un plazo de arrendamiento más largo en función del plazo junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.54	US\$1.86	Decremento derivado de una reducción en comisiones en rentas al ser las renovaciones un porcentaje mayor en el volumen total de rentas

- Uso de capital:

US\$ en millones	2T 2020	2T 2019	Notas
Disposiciones			
Precio de Venta	US\$0.0	US\$10.0	Dos propiedades en Ciudad Juárez con precio de venta en línea con el valor de avalúo
ABR de edificios (miles de PC)	0	192	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	0.0%	8.8%	
Adquisiciones			
Costo de adquisición	US\$358.5	US\$0.0	Portafolio compuesto por 10 propiedades incluyendo 2 inmuebles Last Touch®; nueve propiedades en la Ciudad de México y una en Guadalajara
ABR de edificios (miles de PC)	4,130	0	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.7%	0.0%	

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio 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. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. La disminución del NOI sobre mismas propiedades de 1,530 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores concesiones relacionadas a mayor plazo en los contratos, un peso más débil y una ocupación promedio más baja, parcialmente compensado por rentas más altas.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis mercados logísticos principales fue de 3.4 millones de pies cuadrados, y fue balanceado por nuevas entregas. La desocupación del mercado para nuevos productos se mantiene estable trimestre a trimestre en un mínimo histórico de 3.4 por ciento. Los mercados fronterizos se mantienen severamente restringidos con una desocupación cercana al 2.0 por ciento. Se observó una demanda acelerada en Monterrey, debido al incremento de clientes con operaciones de “nearshoring”.

Además de una desocupación mínima histórica en los seis principales mercados logísticos, el desarrollo en México es igualmente bajo, con menos de 12 millones de pies cuadrados de espacios modernos en construcción, de los cuales más del 40 por ciento son desarrollos construidos a la medida. La escasez de tierra para desarrollar en la Ciudad de México, así como el difícil acceso a energía eléctrica para nuevo desarrollos en el país, son evidentes barreras para el suministro, así como la prudencia derivada del riesgo geopolítico demostrado por desarrolladores locales desde 2016.

A pesar de las condiciones operativas positivas en México, las rentas del mercado disminuyeron marginalmente en el segundo trimestre comparado con el mismo periodo en 2019. Esto debido principalmente a las condiciones de tipo de cambio que han afectan negativamente las rentas de mercado en dólares estadounidenses en la Ciudad de México. Otro factor a considerar es el un aumento en las concesiones de renta gratis a corto plazo debido al COVID-19.

Aunque la demanda de logística continúa avanzando en nuestros seis mercados en México, el crecimiento económico y la pandemia continúan siendo riesgos clave para el futuro. Los impulsores del desarrollo de inmuebles logísticos no están completamente deslindados de la economía nacional (o global) y representan un riesgo evidente si las condiciones desfavorables se mantienen o incrementan. Sin embargo, seguimos siendo cautelosamente optimistas de que los motores de desarrollo logístico en México – principalmente, la adopción del comercio electrónico y la inversión extranjera en operaciones manufactureras – han hecho avances en la primera mitad del 2020 y son más evidentes hoy que nunca.

COVID-19

En diciembre de 2019, se informó que el COVID-19 había surgido en Wuhan, China, y continuó extendiéndose a nivel mundial. La Organización Mundial de la Salud y ciertos gobiernos nacionales y locales han calificado al COVID-19 como una pandemia. El brote de COVID-19 ha alterado los mercados financieros y el impacto final a las economías globales, nacionales y locales es incierto. Los clientes existentes y los clientes potenciales de nuestras propiedades pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente sus actividades y tener un impacto negativo en FIBRA Prologis. Dada la naturaleza y dinámica de las circunstancias actuales, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio. Cualquier recesión económica prolongada, aumento en el brote o interrupción en los mercados financieros puede afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones.

Al 30 de junio de 2020, el 1.2 por ciento de nuestros clientes en base al área neta rentable, había parado sus operaciones. Esos clientes provienen principalmente de las industrias de electrodomésticos, automotriz, construcción e industrial. Nuestros clientes pueden solicitar, pero no necesariamente recibir, alivio de los pagos de renta. Al 30 de junio de 2020, habíamos recibido solicitudes de alivio por un total de 3.3 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Revisamos todas las solicitudes y, en caso de existir evidencia de dificultades financieras, podemos proporcionar un alivio que sea de beneficio mutuo para el cliente y para FIBRA Prologis. Al 30 de junio de 2020, habíamos otorgado solicitudes de alivio de alquiler por un total de 1.9 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados en forma de aplazamientos. Nuestra expectativa es que el 85% de estos montos diferido sean reembolsados antes del 31 de diciembre de 2020 y lo que resta en 2021.

Durante el segundo trimestre, FIBRA Prologis cobró el 97.9 por ciento de renta vencida en comparación con el 100 por ciento para el mismo periodo del año pasado.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al 30 de junio de 2020, Prologis tenía 1.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 94.3 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del segundo trimestre. 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.

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 64.2 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 35.8 por ciento. Este incremento se debe principalmente a la actividad de renovación de contratos en la Ciudad de México. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

Nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento que tenemos disponibles (incluyendo nuestra línea de crédito), así como el manejo disciplinado 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.
- 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. 658.0 millones (aproximadamente US\$28.4 millones) al 30 de junio de 2020
- capacidad de endeudamiento de Ps. 5,899 millones (US\$255.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada

Deuda

Al 30 de junio de 2020, contábamos con aproximadamente Ps. 19,477 millones (US\$842.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.3 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.3 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.2 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 30 de junio de 2020 es 30.8 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 la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de junio de 2020 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 30 de junio de 2020;
- Los estados condensados de resultados integrales por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2020;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2020; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera condensada intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera condensada intermedia 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 la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de junio de 2020, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AVO', written over a circular stamp or seal. The signature is somewhat stylized and overlaps the stamp.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 17 de julio de 2020.

Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre 2019

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 657,972	\$ 182,792
Cuentas por cobrar	8	73,148	56,870
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	9	1,072,160	10,301
Pagos anticipados	10	71,425	3,295
Opciones de tipo de cambio	16	57,759	7,338
		1,932,464	260,596
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11	61,154,580	44,611,642
Otras propiedades de inversión	12	37,359	10,778
Otros activos		37,352	43,386
		61,229,291	44,665,806
Total activo		\$ 63,161,755	\$ 44,926,402
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 119,592	\$ 69,159
IVA por pagar		-	356
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15	11,583	49,161
Porción circulante de la deuda a largo plazo	13	37,184	29,298
Porción circulante de los instrumentos de cobertura	16	102,894	-
		271,253	147,974
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	13	19,428,687	14,522,030
Depósitos en garantía		377,341	280,342
Instrumentos de cobertura	16	99,251	61,683
		19,905,279	14,864,055
Total pasivo		20,176,532	15,012,029
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	14	22,369,174	14,124,954
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		20,616,049	15,789,419
Total de capital		42,985,223	29,914,373
Total de pasivo y capital		\$ 63,161,755	\$ 44,926,402

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
		2020	2019	2020	2019
Ingresos					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,096,055	\$ 831,282	\$ 1,944,931	\$ 1,702,768
Recuperación de gastos por arrendamientos		121,006	88,747	230,562	188,190
Otros ingresos por arrendamiento		6,078	18,784	26,272	39,773
		1,223,139	938,813	2,201,765	1,930,731
Costos y gastos					
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		67,320	53,859	123,137	107,193
Servicios públicos		9,527	10,662	18,337	24,091
Honorarios de administración de propiedades	15	34,651	28,505	65,628	56,508
Impuesto predial		20,053	17,445	38,216	35,377
Gastos de operación no recuperables		25,793	10,825	53,639	28,544
		157,344	121,296	298,957	251,713
Utilidad bruta		1,065,795	817,517	1,902,808	1,679,018
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	11	1,164,285	(132,409)	2,080,255	(259,163)
Comisión por administración de activos	15	114,983	82,278	206,005	166,781
Cuota por incentivo	15	-	172,627	-	172,627
Honorarios profesionales		13,355	7,236	25,499	15,204
Costo financiero		231,502	180,899	424,018	374,241
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	2,906	-	18,638
Comisión por no utilización en la línea de crédito		9,349	9,297	19,852	16,535
Pérdida (utilidad) no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	16	28,654	4,418	(34,642)	11,003
(Utilidad) pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	16	(20,503)	-	(100,924)	419
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta		(60,904)	3,753	24,221	(2,893)
Impuestos recuperados	9	(40,463)	-	(40,463)	-
Otros gastos generales y administrativos		571	3,818	3,377	7,435
		1,440,829	334,823	2,607,198	520,827
(Pérdida) utilidad neta		(375,034)	482,694	(704,390)	1,158,191
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Pérdida (utilidad) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		2,184,534	371,078	(6,491,345)	834,640
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Utilidad) pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	16	(30,952)	76,563	134,388	128,365
		2,153,582	447,641	(6,356,957)	963,005
(Pérdida) utilidad integral		\$ (2,528,616)	\$ 35,053	\$ 5,652,567	\$ 195,186
(Pérdida) ganancia por CBFi	7	\$ (0.44)	\$ 0.75	\$ (0.92)	\$ 1.80

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2020 y 2019

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 2019	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ -	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividendos	-	-	-	(761,884)	(761,884)
CBFIs emitidos	172,627	-	-	-	172,627
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(834,640)	-	-	(834,640)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(128,365)	-	-	(128,365)
Utilidad neta	-	-	-	1,158,191	1,158,191
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(963,005)	-	1,158,191	195,186
Saldos al 30 de junio de 2019	\$ 14,124,954	\$ 8,259,537	\$ -	\$ 7,920,615	\$ 30,305,106
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(820,937)	(820,937)
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:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	6,491,345	-	-	6,491,345
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(134,388)	-	-	(134,388)
Pérdida neta	-	-	-	(704,390)	(704,390)
Utilidad (pérdida) integral neta	-	6,356,957	-	(704,390)	5,652,567
Saldos al 30 de junio de 2020	\$ 22,369,174	\$ 13,989,627	\$ (5,000)	\$ 6,631,422	\$ 42,985,223

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019

En miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2020	2019
Actividades de operación:		
(Pérdida) utilidad neta del periodo	\$ (704,390)	\$ 1,158,191
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida (ganancia) por valuación de propiedades de inversión	2,080,255	(259,163)
Cuota por incentivo	-	172,627
Reserva para cuentas incobrables	27,620	14,622
Costos financieros	424,018	374,241
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	-	18,638
Utilidad realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(100,924)	(12,440)
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(34,642)	11,003
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta	44,325	(2,627)
Nivelación de renta	(122,499)	(22,600)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	15,702	(12,102)
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	(1,059,515)	114,714
Pagos anticipados	(67,408)	(51,641)
Otros activos	15,823	3,962
Cuentas por pagar	34,838	(38,304)
IVA por pagar	(440)	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(48,671)	(42,769)
Depósitos en garantía	33,727	(14,215)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	537,819	1,412,137
Actividades de inversión:		
Recursos utilizados en la adquisición de propiedades de inversión	(8,713,152)	-
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión	-	1,363,020
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(111,382)	-
Costo relacionados con la disposición de propiedades de inversión	-	(15,310)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(311,738)	(194,630)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(9,136,272)	1,153,080
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(820,937)	(761,884)
Préstamos obtenidos	2,725,087	1,354,764
Pago de préstamos	(1,213,853)	(2,706,089)
Intereses pagados	(325,356)	(371,587)
Oferta de derechos	8,300,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	8,609,161	(2,484,796)
Incremento en efectivo, neta	10,708	80,421
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	464,472	(47,272)
Efectivo al principio del periodo	182,792	339,276
Efectivo al final del periodo	\$ 657,972	\$ 372,425
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ -	\$ 4,484,364
CBFIs emitidos	-	172,627
Total transacciones que no requirieron recursos:	\$ -	\$ 4,656,991

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de junio de 2020 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019.

En miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal - FIBRA Prologis ("FIBRAPL") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución), celebrado entre Prologis Property México, S. A. de C. V., como fideicomitente, y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario. El 14 de diciembre de 2017, FIBRAPL completó la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple aprobado por el Comité Técnico en septiembre 2017.

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

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
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:					
	2-abril-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 1,836.9	\$ 75.0
	11-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	420.5	20.0
	30-enero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	467.7	25.0
Total préstamos				\$ 2,725.1	\$ 120.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
	12-Junio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 112.1	\$ 5.0
	25-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,004.7	40.0
	28-febrero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	97.0	5.0
Total pagos				\$ 1,213.8	\$ 50.0

* 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	25-febrero-2020	\$ 442.6	\$ 23.8	0.6818	0.0368
Dividendos	23-enero-2020	378.3	20.1	0.5828	0.0310
Total distribuciones		\$ 820.9	\$ 43.9		

iii. Adquisiciones

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Guadalajara Downtown 1	22-junio-2020	Guadalajara	47,685	\$ 44.2	\$ 2.1
Santa Maria 2	22-junio-2020	Mexico	92,176	149.8	6.7
Grande, Edificio 1	6-abril-2020	Mexico	996,897	2,202.0	89.2
Grande, Edificio 2	6-abril-2020	Mexico	1,053,173	2,445.3	99.1
Grande, Edificio 3	6-abril-2020	Mexico	312,000	639.7	25.9
Grande, Edificio 4	6-abril-2020	Mexico	255,840	534.7	21.7
Grande, Edificio 5	6-abril-2020	Mexico	408,315	837.1	33.9
Grande, Edificio 6	6-abril-2020	Mexico	312,584	632.3	25.6
Grande, Edificio 7	6-abril-2020	Mexico	283,360	557.5	22.6
Grande, Edificio 8	6-abril-2020	Mexico	367,556	781.8	31.7
Total adquisiciones			4,129,586	\$ 8,824.4	\$ 358.5

iv. Oferta de derechos

El 17 de marzo de 2020, FIBRAPL emitió 200,000,000 CBFI adicionales a \$ 41.50 pesos mexicanos por certificado a través de una oferta de derechos. A los tenedores de CBFI existentes se les otorgó un derecho preferencial para suscribirse y pagar por los CBFI adicionales. FIBRAPL recibió solicitudes de suscripción en exceso de la oferta y asignó todos los 200,000,000 de CBFI a los tenedores. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$ 8,300.0 millones de pesos mexicanos.

En millones, excepto por CBFI

	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Oferta de derechos:					
Oferta CBFI	17-marzo-2020	\$ 8,300.0	\$ 378.5	41.5000	1.8925

v. Recompra de CBFIs

El 1 de abril de 2020, FIBRAPL registró una reserva de compra CBFI de \$202.9 miles de dólares estadounidenses (\$5.0 millones de pesos mexicanos). Ver nota 14.

vi. Crisis pandémica

En diciembre de 2019, se informó sobre el brote de COVID-19 en Wuhan, China, y continuó extendiéndose a nivel mundial. La Organización Mundial de la Salud y ciertos gobiernos nacionales y locales declararon el COVID-19 como una pandemia. El brote de COVID-19 ha alterado los mercados financieros y el impacto final en las economías globales, nacionales y locales es incierto. Los clientes existentes y los clientes potenciales de nuestras instalaciones logísticas pueden verse afectados negativamente por la disminución de la actividad económica, que a su vez podría interrumpir temporalmente su negocio y tener un impacto negativo en FIBRAPL. Dada la naturaleza continua y dinámica de estas circunstancias, no podemos predecir en qué medida el brote de COVID-19 puede afectar nuestro negocio. Cualquier recesión económica prolongada, el crecimiento del brote o la interrupción en los mercados financieros pueden afectar negativamente nuestra condición financiera y los resultados de las operaciones.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2020 y 2019 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, 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 ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con IFRS.

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

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros intermedios condensados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.
- c. **Juicios y estimaciones críticas** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros intermedios condensados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

Las estimaciones y los juicios se evalúan en forma continua sobre la base de la experiencia de la administración y otros factores, entre ellos las expectativas razonables de eventos futuros. La administración considera que las estimaciones utilizadas en la preparación de los estados financieros son razonables. Los resultados reales futuros pueden diferir de los informados y por lo tanto es posible, según el conocimiento existente, que los resultados del próximo año financiero difieran de nuestras suposiciones y estimaciones, pudiendo producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 30 de junio de 2020 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esa fecha han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 13. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

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 2019, excepto por 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 patrimonio. Los CBFIs recomprados son clasificados como CBFIs en circulación y son presentados en la reserva de certificados del portafolio. 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. Reclasificaciones

Durante el 2020, FIBRAPL modificó la presentación de los instrumentos de cobertura de su estado de posición financiera para clasificarlos en el corto y en el largo plazo de acuerdo a su fecha de vencimiento.

5. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por plazos que van de los tres a los diez años forzoso. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en pagos mínimos de renta en dólares estadounidenses, más honorarios por mantenimiento y recuperación de gastos.

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 30 de junio de 2020 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2020 (seis meses)	\$ 4,171,576
2021	4,909,087
2022	4,605,102
2023	3,437,906
2024	2,974,793
Años posteriores	4,679,473
	\$ 24,777,937

6. 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. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. 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 30 de junio de 2020							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez		
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 459,250	\$ 153,833	\$ 117,407	\$ 126,123	\$ 149,774	\$ 89,668	\$ 1,096,055	
Recuperación de gastos por arrendamientos	77,318	9,490	10,649	12,234	2,745	8,570	121,006	
Otros ingresos por arrendamiento	1,244	1,089	1,219	1,852	667	7	6,078	
	537,812	164,412	129,275	140,209	153,186	98,245	1,223,139	
Costos y gastos:								
Gastos de operación	65,660	17,825	21,505	20,130	18,389	13,835	157,344	
Utilidad bruta	\$ 472,152	\$ 146,587	\$ 107,770	\$ 120,079	\$ 134,797	\$ 84,410	\$ 1,065,795	

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2019							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez		
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 315,418	\$ 128,204	\$ 96,217	\$ 101,132	\$ 118,747	\$ 71,564	\$ 831,282	
Recuperación de gastos por arrendamientos	28,259	11,753	11,939	12,429	11,547	12,820	88,747	
Otros ingresos por arrendamiento	8,172	9,717	-	84	811	-	18,784	
	351,849	149,674	108,156	113,645	131,105	84,384	938,813	
Costos y gastos:								
Gastos de operación	56,012	15,302	10,672	11,646	13,733	13,931	121,296	
Utilidad bruta	\$ 295,837	\$ 134,372	\$ 97,484	\$ 101,999	\$ 117,372	\$ 70,453	\$ 817,517	

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez		
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 781,739	\$ 287,716	\$ 216,974	\$ 226,932	\$ 269,817	\$ 161,753	\$ 1,944,931	
Recuperación de gastos por arrendamientos	90,826	27,775	26,051	28,723	29,253	27,934	230,562	
Otros ingresos por arrendamiento	5,354	7,571	10,266	1,866	1,079	136	26,272	
	877,919	323,062	253,291	257,521	300,149	189,823	2,201,765	
Costos y gastos:								
Gastos de operación	112,897	35,407	48,082	35,117	37,809	29,645	298,957	
Utilidad bruta	\$ 765,022	\$ 287,655	\$ 205,209	\$ 222,404	\$ 262,340	\$ 160,178	\$ 1,902,808	

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 635,034	\$ 267,849	\$ 208,624	\$ 202,256	\$ 236,923	\$ 152,082	\$ 1,702,768
Recuperación de gastos por arrendamientos	72,221	20,604	23,029	22,077	22,883	27,376	188,190
Otros ingresos por arrendamiento	19,637	17,041	1,197	511	1,387	-	39,773
	726,892	305,494	232,850	224,844	261,193	179,458	1,930,731
Costos y gastos:							
Gastos de operación	108,096	36,325	24,757	26,626	27,725	28,184	251,713
Utilidad bruta	\$ 618,796	\$ 269,169	\$ 208,093	\$ 198,218	\$ 233,468	\$ 151,274	\$ 1,679,018

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2020						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 5,875,915	\$ 1,646,755	\$ 1,320,293	\$ 1,205,105	\$ 1,240,155	\$ 820,070	\$ -
Edificios	23,503,661	6,587,020	5,281,174	4,820,421	4,960,618	3,280,281	-
	29,379,576	8,233,775	6,601,467	6,025,526	6,200,773	4,100,351	-
Nivelación de renta	204,230	89,067	87,064	116,153	66,978	49,620	-
Total de propiedades de inversión	\$ 29,583,806	\$ 8,322,842	\$ 6,688,531	\$ 6,141,679	\$ 6,267,751	\$ 4,149,971	\$ -
Otras propiedades de inversión	\$ 37,359	\$ -					
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,671,662	\$ 915,063	\$ 1,553,270	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 15,325,876

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ -
Edificios	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	-
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	-
Nivelación de renta	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	-
Total de propiedades de inversión	\$ 18,221,192	\$ 7,039,518	\$ 5,613,494	\$ 5,007,873	\$ 5,229,625	\$ 3,499,940	\$ -
Otras propiedades de inversión	\$ 10,778	\$ -					
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,363,829	\$ 746,367	\$ 1,266,918	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,174,214

7. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2020	2019	2020	2019
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ (0.44)	\$ 0.75	\$ (0.92)	\$ 1.80
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(375,034)	482,694	(704,390)	1,158,191
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	849,186	644,674	765,669	644,674

Al 30 de junio de 2020, FIBRAPL tuvo 849,185,514 CBFi en circulación, que incluyen 200,000,000 CBFi de la oferta de derechos el 17 de marzo de 2020. Ver nota 14.

8. Cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 114,602	\$ 80,614
Reserva para cuentas incobrables	(41,454)	(23,744)
	\$ 73,148	\$ 56,870

9. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto al valor agregado	\$ 1,062,713	\$ -
Otras cuentas por cobrar	9,447	10,301
	\$ 1,072,160	\$ 10,301

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero. Dichos pagos son reconocidos como parte de gastos a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores en el extranjero. Si FIBRAPL tiene la expectativa de ser reembolsados, el monto se registra como otras cuentas por cobrar.

El 18 de junio de 2020, FIBRAPL recibió un reembolso de \$1,821.3 millones de dólares estadounidenses (\$40,463.4 millones de Pesos Mexicanos) por retención de impuestos relacionados con pagos de intereses a acreedores extranjeros los cuales habían sido previamente reservados al 31 de diciembre de 2019.

10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto predial	\$ 41,620	\$ -
Seguros	24,774	601
Otros pagos anticipados	5,031	2,694
Total	\$ 71,425	\$ 3,295

11. 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 pérdida de \$2,080,255 y una ganancia de \$259,163 por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 respectivamente.

a) Al 30 de junio de 2020, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 30 de junio de 2020 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 29,583,806	63	17,595
Guadalajara	8,322,842	26	5,937
Monterrey	6,688,531	22	4,419
Tijuana	6,141,679	33	4,214
Reynosa	6,267,751	30	4,712
Juárez	4,149,971	28	3,234
Total	\$ 61,154,580	202	40,111

(*) Pies cuadrados, por sus siglas en inglés "SF"

En la tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$384,000.

Al 30 de junio de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$137,176.

Al 30 de junio de 2020, 20 de las propiedades de FIBRAPL están garantizando ciertos préstamos bancarios. Ver nota 14.

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$613,112 y \$420,465, 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 30 de junio de 2020
Tasa de ocupación	95.5%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 12.00% Promedio ponderado 8.75%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 10.50% Promedio ponderado 7.36%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

- b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre 2019, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2020	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta devengados	-	1,230,502
Efecto por conversión de moneda funcional	9,294,274	(1,836,253)
Adquisición de propiedades de inversión	8,713,152	71,222
Costos de adquisición	111,382	10,592
Disposición de propiedades de inversión	-	(1,363,020)
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	311,738	479,742
Nivelación de rentas	192,647	15,971
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión	(2,080,255)	275,835
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 61,154,580	\$ 44,611,642

- c) Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados al 30 de junio de	
	2020	2019
Gastos capitalizables	\$ 79,953	\$ 37,713
Comisiones por arrendamiento	83,606	31,016
Mejoras a las propiedades de inversión	148,179	32,773
	\$ 311,738	\$ 101,502

12. Otras propiedades de inversión

El 22 de junio de 2020, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial, ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un área arrendable de 92,176, pies cuadrados, incluyendo 17,350 pies cuadrados de oficinas.

El 20 de diciembre de 2019, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un área arrendable de 41,779 pies cuadrados, incluyendo 5,673 pies cuadrados de oficinas.

en miles de pesos mexicanos	Valor razonable al 30 de junio de 2020	Valor razonable al 31 de diciembre de 2019	Área rentable en SF*
Santa Maria 1 Offices	\$ 11,483	\$ 10,778	5,673
Santa Maria 2 Offices	25,876	-	17,350
Total	\$ 37,359	\$ 10,778	23,023

(*) Pies cuadrados, por sus siglas en inglés "SF"

13. Deuda a largo plazo

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el total de la deuda de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares estadounidenses excepto cuando se indica lo contrario, de la siguiente manera:

	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de junio de 2020		Al 31 de diciembre de 2019		
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 250bps	70,000	\$ 1,619,275	-	\$ -	
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2023	LIBOR+ 245bps	150,000	3,469,875	150,000	2,830,905	
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	5,204,813	225,000	4,246,358	
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	6,708,425	290,000	5,473,083	
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,237,589	53,500	1,009,689	
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,237,589	53,500	1,009,689	
				Total	842,000	19,477,566	772,000	14,569,724
Intereses por pagar				1,607	37,184	1,552	29,298	
Costos de emisión de deuda				(2,113)	(48,879)	(2,527)	(47,694)	
				Total de deuda	841,494	19,465,871	771,025	14,551,328
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,607	37,184	1,552	29,298	
Deuda a largo plazo				839,887	\$ 19,428,687	769,473	\$ 14,522,030	

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$15,182 millones de dólares estadounidenses (\$325,356 millones de pesos) y \$19,405 millones de dólares estadounidenses (\$371,587 millones de pesos) respectivamente y pagó principal por \$50,000 millones de dólares estadounidenses (\$1,213,853 de pesos) y \$141,000 millones de dólares estadounidenses (\$2,706,089 millones de pesos), respectivamente.

FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150.0 millones de dólares estadounidenses. La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité.

El 28 de mayo de 2020, FIBRAPL ejerció una de las opciones para extender un año la fecha de vencimiento. La comisión financiera con respecto a la extensión fue de \$812.5 miles de dólares estadounidenses (\$18.0 millones de pesos mexicanos). Al 30

de junio de 2020, FIBRAPL debía \$70.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,619.3 millones de pesos) de la Línea de Crédito.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,260.0 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Este préstamo tiene vencimiento el 6 de febrero de 2023 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 235 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para liquidar el préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank purchase (No garantizado) #1") por \$255.0 millones de dólares estadounidenses (4,866.0 millones de pesos). FIBRAPL reconoció una pérdida debido a la extinción de la deuda por \$0.8 millones de dólares estadounidenses (\$15.7 millones de pesos mexicanos). El préstamo fue usado para pagar \$35.0 millones de dólares estadounidenses (\$667.9 millones de pesos) de la línea de crédito existente.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3) por \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,204.8 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 15 de marzo de 2022 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2) por \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$3,469.9 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2021 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité.

Los contratos de crédito anteriormente descritos imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de la existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Los contratos también imponen ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan la capacidad de FIBRAPL para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar la estructura, efectuar ciertos pagos, celebrar ciertas operaciones con afiliadas, modificar ciertos contratos significativos, celebrar operaciones con instrumentos derivados con fines especulativos, o constituir nuevas subsidiarias.

Por otra parte, los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) enajenación de los inmuebles materia del crédito; o (vii) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

Al 30 de junio de 2020, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

14. Capital

Al 30 de junio de 2020 el total de CBFI es de 849,185,514.

El 3 de abril de 2020, FIBRAPL reconoció una reserva de compra CBFI de \$202.9 miles de dólares estadounidenses (\$5.0 millones de pesos mexicanos) de CBFis.

El 17 de marzo de 2020, FIBRAPL reconoció 200,000,000 CBFI a través de una oferta de derechos de 200,000,000 CBFI a un precio de \$41.50 pesos mexicanos por certificado a los tenedores de CBFI existentes de FIBRAPL. Los ingresos de la oferta de derechos fueron de \$ 8,300.0 millones de pesos mexicanos, incluyendo costos de emisión por \$55.8 millones de pesos mexicanos.

Al 11 de diciembre de 2019, FIBRAPL reconoció 4,511,692 CBFI emitidos con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 2 de julio del 2019.

15. Información de partes relacionadas

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

a. Administrador

Prologis Property Mexico, S. A. de C. V. (el "Administrador"), en su carácter de Administrador de FIBRAPL, tiene derecho a recibir de acuerdo al contrato de administración celebrado con FIBRAPL (el contrato de administración) los siguientes honorarios por concepto de:

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.

- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Al 30 de junio de 2020, dada la volatilidad histórica y la incertidumbre del rendimiento futuro de CBFIs, no se registró ninguna cuota de incentivo para el Administrador durante el período del 5 de junio de 2019 al 4 de junio de 2020.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 30 de junio de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
Comisión por administración de propiedades	\$	11,583	\$	9,363
Comisión por arrendamiento		-		39,798
	\$	11,583	\$	49,161

c. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2020 y 2019 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio		Por los seis meses terminados el 30 de junio	
	2020	2019	2020	2019
Dividendos	\$ -	\$ 176,357	\$ 386,661	\$ 356,038
Comisiones por administración de activos	\$ 114,983	\$ 82,278	\$ 206,005	\$ 166,781
Comisiones por administración de propiedades	\$ 34,651	\$ 28,505	\$ 65,628	\$ 56,508
Comisiones por arrendamiento	\$ 26,473	\$ 8,854	\$ 39,335	\$ 15,543
Comisiones por desarrollo	\$ 6,377	\$ 11,439	\$ 9,099	\$ 15,412
Cuota por mantenimiento	\$ 3,908	\$ 2,042	\$ 6,544	\$ 4,060
Cuota por incentivos	\$ -	\$ 172,627*	\$ -	\$ 172,627*

*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 4,511,692 (\$172.6 millones de pesos mexicanos) en CBFIs emitidos el 11 de diciembre del 2019.

16. Actividades de cobertura

Al 30 de junio de 2020, FIBRAPL tiene un pasivo por \$202.1 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$57.8 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Swap de tasa de interés

Al 30 de junio del 2020, FIBRAPL tiene tres contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.7462% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 6 de agosto de 2021, dos de ellos cubren la exposición de \$240 millones dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). El 15 de abril de 2020, FIBRAPL celebró un nuevo contrato de swap con Bank Nova Scotia de \$ 50.0 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés fija de 0.325% que cubre la exposición restante del pago de la tasa de interés variable, referente al préstamo a tasa variable

de \$290.0 millones de dólares estadounidenses pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 13.

Al 30 de junio del 2020, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 13.

Al 30 de junio del 2020, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 13.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 30 de junio de 2020 por (\$202.1) millones de pesos mexicanos, ha sido reconocido a través de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de cambio financiero con la tasa de interés. Los préstamos y swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

en miles de pesos mexicanos

Institución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 30 de junio de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ (8,373)	\$ (1,382)
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	(8,373)	(1,382)
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(43,074)	(22,953)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(43,074)	(22,952)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(48,903)	(6,507)
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(48,904)	(6,507)
Bank of Nova Scotia	15 de abril de 2020	6 de agosto de 2021	50.0	(1,444)	-
				\$ (202,145)	\$ (61,683)

* (en millones de dólares estadounidenses)

Para efectos de calcular el valor razonable, FIBRAPL calcula tanto la corriente como la exposición potencial futura, lo que refleja el riesgo de crédito bilateral presentes en muchos derivados. Este enfoque incorpora todos los factores relevantes que pueden afectar los cálculos de valor razonable, incluidas las tasas de interés y las curvas esperadas de tipo de cambio, y las expectativas del mercado sobre la volatilidad alrededor de estas curvas, mejoras de crédito entre contrapartes (incluyendo la exhibición colateral, liquidaciones obligatorias en efectivo e inversiones mutuas), la estructura temporal de las extensiones de crédito y la probabilidad condicional acumulada de incumplimiento para ambas contrapartes.

Opciones de tipo de cambio

El 20 de diciembre de 2019 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$5.0 millones de dólares (\$100.0 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Fecha de inicio	Fecha de termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Miles de Pesos Mexicanos	Valor de mercado al 30 de junio de 2020	
						Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses
Activos							
1 de abril de 2020	30 de junio de 2020	2 de julio de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 19,465	\$ 841
1 de julio de 2020	30 de septiembre de 2020	2 de octubre de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 18,574	\$ 803
1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 19,720	\$ 853
Total						\$ 57,759	\$ 2,497

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no son designadas con fines de cobertura, por lo tanto, la variación en el valor razonable relacionado con los contratos activos se reconoce en los resultados de las operaciones del año como pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria.

Al 30 de junio de 2020, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$57.8 millones de pesos mexicanos.

17. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de junio de 2020.

18. Eventos Subsecuentes

El 17 de julio de 2020, FIBRAPL pago \$30.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$1,296.9 millones de pesos mexicanos) de la línea de crédito con Citibank N.A

El 13 de julio de 2020, FIBRAPL recibió un reembolso del impuesto al IVA por \$1,081.2 millones de pesos mexicanos (\$48.1 millones de dólares estadounidenses), relacionado por las propiedades recientemente adquiridas.

El 6 de julio de 2020, FIBRAPL pago \$5.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$216.1 millones de pesos mexicanos) de la línea de crédito con Citibank N.A

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de julio de 2020, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Los Altos 5, Guadalajara, México

SEGUNDO TRIMESTRE 2020

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.



Izcalli Building #2, Ciudad de México, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 Guía 2020

Información Financiera

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

Resumen de Operaciones

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

Uso de Capital

- 15 Adquisiciones

Capitalización

- 16 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 20 Notas y Definiciones ^(A)



Izcalli Building #4, Ciudad de México, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de Junio de 2020, FIBRA Prologis era dueño de 201^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 39.0 millones de pies cuadrados (3.6 millones de metros cuadrados) de ABR.

PRESENCIA EN MERCADOS

95.5%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

ABR	% Renta Neta Efectiva
-----	--------------------------

39.0 MPC **100%**

MERCADOS REGIONALES

(orientado a manufactura)
Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
12.2 MPC	30.3%	98.2%

MERCADOS GLOBALES

(orientado al consumo)
Guadalajara, Ciudad de Mexico, Monterrey

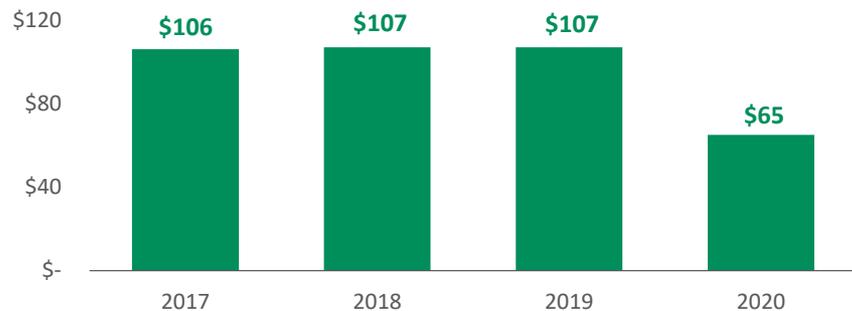
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
26.8 MPC	69.7%	94.3%



Perfil Corporativo

FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



AFFO

(en millones de US\$)



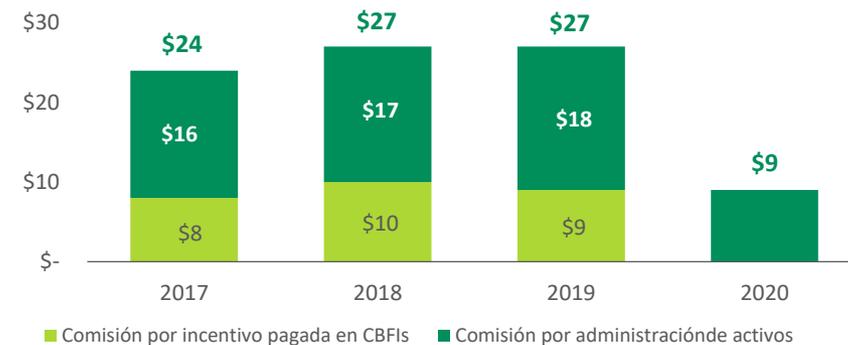
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



Desempeño Financiero

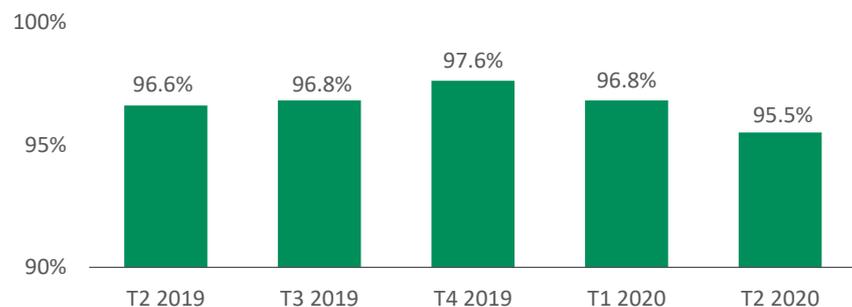
Abajo se incluyen comparativos trimestrales en pesos mexicanos y dólares estadounidenses, así como un resumen del rendimiento generado.

en miles, excepto por CBFi

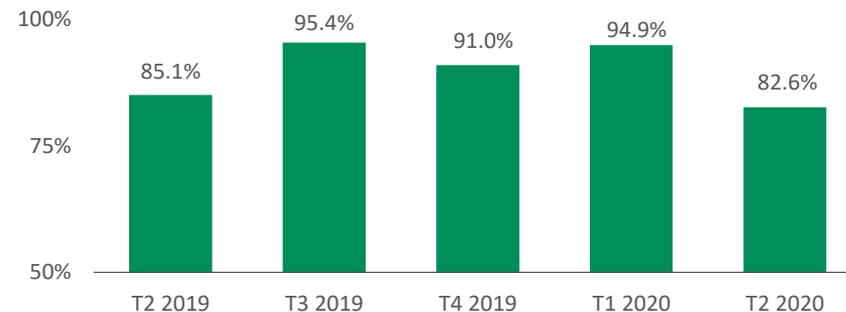
	Por los tres meses terminados al									
	30 de Junio de 2020		31 de Marzo de 2020		31 de Diciembre de 2019		30 de Septiembre de 2019		30 de Junio de 2019	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,223,139	51,997	978,626	51,201	950,553	48,914	943,481	48,551	938,813	49,128
Utilidad Bruta	1,065,795	44,935	837,013	44,597	831,042	42,690	791,108	40,818	817,517	42,741
(Pérdida) utilidad neta	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)	540,895	27,172	460,107	23,836	482,694	25,434
AMEFIBRA FFO	789,354	33,159	622,353	33,266	496,282	24,862	514,276	26,628	551,377	28,733
FFO, modificado por FIBRA Prologis	775,408	32,557	610,140	32,674	484,622	24,255	502,518	26,021	536,680	27,962
AFFO	562,469	23,440	403,369	23,279	285,764	13,977	428,785	22,232	455,026	23,580
EBITDA ajustada	975,796	41,027	813,159	42,739	703,883	36,101	697,815	36,063	722,630	37,655
(Pérdida) utilidad neta por CBFi	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)	0.8332	0.0419	0.7087	0.0367	0.7487	0.0395
AMEFIBRA FFO por CBFi	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488	0.7645	0.0383	0.7922	0.0410	0.8553	0.0446
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374	0.7741	0.0401	0.8325	0.0434

Desempeño Operativo

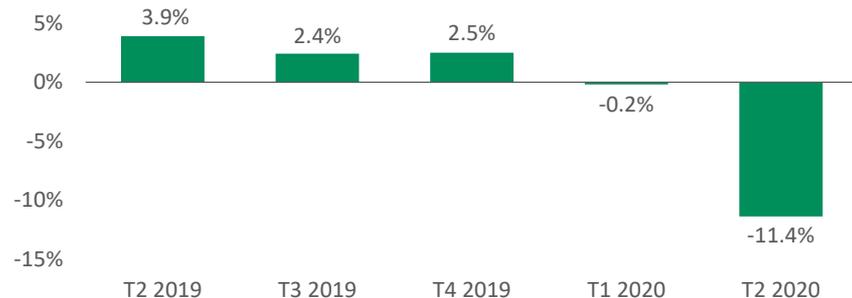
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



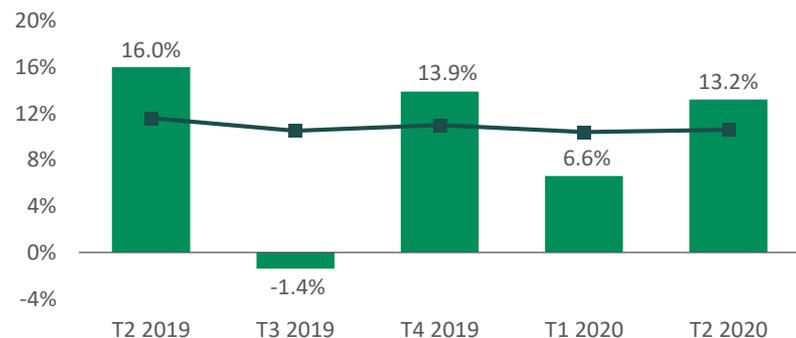
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Total trimestral	16.0%	-1.4%	13.9%	6.6%	13.2%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	11.6%	10.5%	11.0%	10.4%	10.6%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
FFO por CBFi año completo ^(A)	\$	0.1550	\$	0.1650
Operaciones				
Ocupación al final del año		95.0%		96.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		-5.0%		-3.0%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	350,000	\$	400,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	19,000	\$	21,000
Distribución por CBFi del año completo 2020 (dólares estadounidenses)	\$	0.0970	\$	0.0970

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

2T 2020 Información Suplementaria

en miles	30 de Junio de 2020		31 de Diciembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	657,972	28,444	182,792	9,687
Cuentas por cobrar	73,148	3,162	56,870	3,012
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	1,072,160	46,348	10,301	546
Pagos anticipados	71,425	3,088	3,295	174
Opciones de tipo de cambio	57,759	2,497	7,338	389
	1,932,464	83,539	260,596	13,808
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	61,154,580	2,643,665	44,611,642	2,363,819
Otras propiedades de inversión	37,359	1,615	10,778	571
Otros activos	37,352	1,614	43,386	2,298
	61,229,291	2,646,894	44,665,806	2,366,688
Total activo	63,161,755	2,730,433	44,926,402	2,380,496
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	119,592	5,172	69,159	3,666
Impuesto al valor agregado por pagar	-	-	356	19
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	11,583	501	49,161	2,605
Porción circulante de la deuda a largo plazo	37,184	1,607	29,298	1,552
Porción circulante de las opciones de tipo de cambio	102,894	4,449	-	-
	271,253	11,729	147,974	7,842
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	19,428,687	839,887	14,522,030	769,473
Depósitos en garantía	377,341	16,312	280,342	14,854
Instrumentos de cobertura cambiaria	99,251	4,290	61,683	3,268
	19,905,279	860,489	14,864,055	787,595
Total pasivo	20,176,532	872,218	15,012,029	795,437
Capital				
Capital contribuido	22,369,174	1,401,608	14,124,954	1,025,477
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	20,616,049	456,607	15,789,419	559,582
Total de capital contable	42,985,223	1,858,215	29,914,373	1,585,059
Total de pasivo y capital contable	63,161,755	2,730,433	44,926,402	2,380,496

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

2T 2020 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBF1	Por los tres meses terminados al 30 de Junio de				Por los seis meses terminados al 30 de Junio de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos								
Ingresos por arrendamiento	1,096,055	46,615	831,282	43,503	1,944,931	91,152	1,702,768	88,508
Recuperación de gastos por arrendamiento	121,006	5,131	88,747	4,637	230,562	10,755	188,190	9,783
Otros ingresos por arrendamiento	6,078	251	18,784	988	26,272	1,291	39,773	2,073
	1,223,139	51,997	938,813	49,128	2,201,765	103,198	1,930,731	100,364
Costos y gastos:								
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	67,320	2,869	53,859	2,809	123,137	5,710	107,193	5,580
Servicios públicos	9,527	408	10,662	560	18,337	838	24,091	1,255
Comisiones por administración de propiedades	34,651	1,515	28,505	1,512	65,628	2,898	56,508	2,989
Impuesto predial	20,053	1,040	17,445	888	38,216	2,036	35,377	1,801
Gastos de operación no recuperables	25,793	1,230	10,825	618	53,639	2,184	28,544	1,561
	157,344	7,062	121,296	6,387	298,957	13,666	251,713	13,186
Utilidad bruta	1,065,795	44,935	817,517	42,741	1,902,808	89,532	1,679,018	87,178
Otros gastos (ingresos):								
Pérdida (utilidad) en valuación de propiedades de inversión	1,164,285	49,856	(132,409)	(6,925)	2,080,255	95,796	(259,163)	(13,490)
Comisión por administración de activos	114,983	4,963	82,278	4,415	206,005	9,384	166,781	8,820
Comisión por incentivo	-	-	172,627	8,736	-	-	172,627	8,736
Honorarios profesionales	13,355	574	7,236	386	25,499	1,184	15,204	801
Gastos por interés	217,556	9,310	166,202	8,657	397,859	18,324	344,594	17,984
Amortización del costo financiero diferido	13,946	602	14,697	771	26,159	1,194	29,647	1,555
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	2,906	152	-	-	18,638	969
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,349	379	9,297	487	19,852	838	16,535	869
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	28,654	1,238	4,418	230	(34,642)	(1,368)	11,003	570
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(20,503)	(878)	-	-	(100,924)	(4,102)	419	22
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(42,497)	(2,457)	6,444	335	44,325	1,898	(2,627)	(137)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria realizada	(18,407)	(775)	(2,691)	(140)	(20,104)	(861)	(266)	(14)
Impuestos recuperados	(40,463)	(1,821)	-	-	(40,463)	(1,821)	-	-
Otros gastos generales y administrativos	571	24	3,818	203	3,377	161	7,435	388
	1,440,829	61,015	334,823	17,307	2,607,198	120,627	520,827	27,073
(Pérdida) Utilidad neta	(375,034)	(16,080)	482,694	25,434	(704,390)	(31,095)	1,158,191	60,105
Otra utilidad integral:								
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Pérdida (utilidad) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	2,184,534	1,167	371,078	(4,357)	(6,491,345)	23,348	834,640	(3,016)
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
(Utilidad) pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	(30,952)	(1,338)	76,563	3,994	134,388	5,470	128,365	6,629
	2,153,582	(171)	447,641	(363)	(6,356,957)	28,818	963,005	3,613
(Pérdida) utilidad integral del periodo	(2,528,616)	(15,909)	35,053	25,797	5,652,567	(59,913)	195,186	56,492
(Pérdida) utilidad por CBF1 (A)	(0.4416)	(0.0189)	0.7487	0.0395	(0.9200)	(0.0406)	1.7966	0.0932

Información Financiera

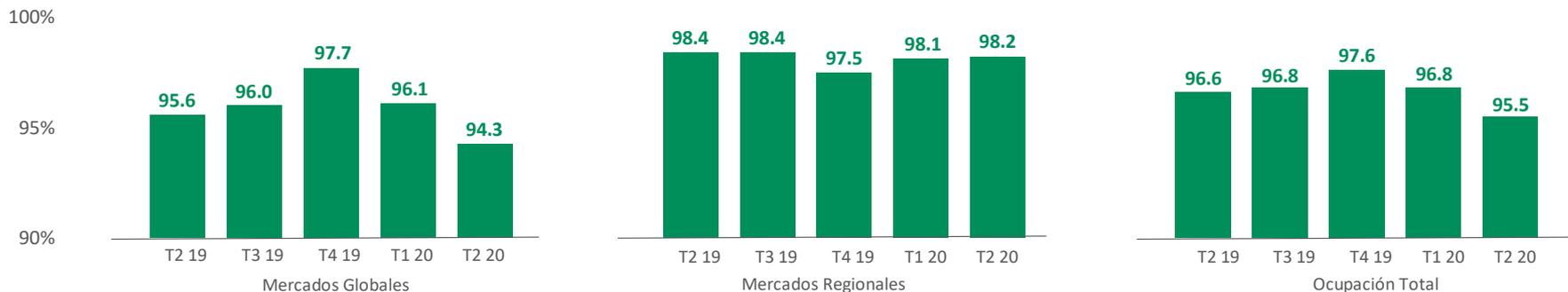
Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

2T 2020 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de Junio de				Por los seis meses terminados al 30 de Junio de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cconciliación de la Utilidad Neta de FFO								
(Pérdida) Utilidad neta	(375,034)	(16,080)	482,694	25,434	(704,390)	(31,095)	1,158,191	60,105
Pérdida (utilidad) por valuación de las propiedades de inversión	1,164,285	49,856	(132,409)	(6,925)	2,080,255	95,796	(259,163)	(13,490)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	28,654	1,238	4,418	230	(34,642)	(1,368)	11,003	570
(Utilidad) Pérdida neta cambiaria no realizada	(42,497)	(2,457)	6,444	335	44,325	1,898	(2,627)	(137)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	2,906	152	-	-	18,638	969
Amortización de costos financieros diferidos	13,946	602	14,697	771	26,159	1,194	29,647	1,555
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	172,627	8,736	-	-	172,627	8,736
AMEFIBRA FFO	789,354	33,159	551,377	28,733	1,411,707	66,425	1,128,316	58,308
Amortización de costos financieros diferidos	(13,946)	(602)	(14,697)	(771)	(26,159)	(1,194)	(29,647)	(1,555)
FFO, modificado por FIBRA Prologis	775,408	32,557	536,680	27,962	1,385,548	65,231	1,098,669	56,753
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(66,205)	(2,862)	(3,221)	(272)	(134,131)	(5,659)	(22,600)	(1,245)
Mejoras a las propiedades	(23,094)	(983)	(52,734)	(2,764)	(79,953)	(3,481)	(90,447)	(4,734)
Mejoras de los inquilinos	(87,061)	(3,688)	(20,311)	(1,066)	(148,179)	(6,756)	(53,084)	(2,776)
Comisiones por arrendamiento	(50,525)	(2,186)	(20,085)	(1,051)	(83,606)	(3,810)	(51,101)	(2,669)
Amortización de costos financieros diferidos	13,946	602	14,697	771	26,159	1,194	29,647	1,555
AFFO	562,469	23,440	455,026	23,580	965,838	46,719	911,084	46,884

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de Junio de				Por los seis meses terminados al 30 de Junio de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cconciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
(Pérdida) Utilidad neta	(375,034)	(16,080)	482,694	25,434	(704,390)	(31,095)	1,158,191	60,105
Pérdida (utilidad) por valuación de las propiedades de inversión	1,164,285	49,856	(132,409)	(6,925)	2,080,255	95,796	(259,163)	(13,490)
Gastos por interés	217,556	9,310	166,202	8,657	397,859	18,324	344,594	17,984
Amortización de costos financieros diferidos	13,946	602	14,697	771	26,159	1,194	29,647	1,555
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	2,906	152	-	-	18,638	969
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,349	379	9,297	487	19,852	838	16,519	869
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	28,654	1,238	4,418	230	(34,642)	(1,368)	11,003	570
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(42,497)	(2,457)	6,444	335	44,325	1,898	(2,627)	(137)
Ajustes pro forma por disposiciones	-	-	(4,246)	(222)	-	-	(28,315)	(1,464)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	172,627	8,736	-	-	172,627	8,736
Impuestos recuperados	(40,463)	(1,821)	-	-	(40,463)	(1,821)	-	-
EBITDA ajustada	975,796	41,027	722,630	37,655	1,788,955	83,766	1,461,114	75,697

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Pies cuadrados de contratos empezados					
Renovaciones	1,650	653	2,109	2,236	4,317
Nuevos contratos	357	126	630	400	737
Total de pies cuadrados de contratos empezados	2,007	779	2,739	2,636	5,054
Duración promedio de contratos empezados (meses)	69	37	75	60	79
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	8,374	6,182	7,118	8,161	11,208
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	23.8%	17.6%	20.3%	23.4%	32.1%
Cambio en renta - efectivo	-3.6%	-0.7%	-2.4%	0.3%	1.2%
Cambio en renta neta efectiva	16.0%	-1.4%	13.9%	6.6%	13.2%

GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T2 2019		T3 2019		T4 2019		T1 2020		T2 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	52,734	2,764	40,019	2,068	70,647	3,644	56,859	2,498	23,094	983
Mejoras de los inquilinos	20,311	1,066	34,456	1,775	48,998	2,546	61,118	3,068	87,061	3,688
Comisiones por arrendamiento	20,085	1,051	19,904	1,014	71,087	3,668	33,081	1,624	50,525	2,186
Total de costos de rotación	40,396	2,117	54,360	2,789	120,085	6,214	94,199	4,692	137,586	5,874
Total de gastos de capital	93,130	4,881	94,379	4,857	190,732	9,858	151,058	7,190	160,680	6,857
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.8%		13.7%		14.6%		15.6%		17.0%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020
Pies cuadrados del portafolio	33,030	33,030	33,024	34,508	34,508
Ocupación promedio	100.0%	96.3%	96.6%	96.7%	94.3%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	6.3%	4.2%	1.7%	1.4%	(10.4%)
Gastos operativos en efectivo	19.7%	11.8%	(1.5%)	9.7%	(5.5%)
NOI en efectivo	3.9%	2.4%	2.5%	(0.2%)	(11.4%)
NOI - neto efectivo	0.9%	1.5%	3.3%	4.5%	(6.0%)
Cambio en ocupación promedio	(1.4%)	0.4%	0.1%	(5.0%)	(5.7%)

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020
■ Quarterly total	\$ 0.08	\$ 0.06	\$ 0.10	\$ 0.09	\$ 0.03
■ Trailing four quarter average	\$ 0.07	\$ 0.07	\$ 0.07	\$ 0.08	\$ 0.07

COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020
■ USD per square foot	\$ 1.86	\$ 1.95	\$ 2.33	\$ 1.98	\$ 1.58
■ As a % of lease value	5.5%	11.8%	6.7%	6.7%	4.3%

Resumen Operativo

Portafolio Operativo

2T 2020 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles

	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Primer Trimestre		Anualizado		% del Total	Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total			Ps.	US\$	Ps.	US\$		Por Pie Cuadrado	Total	% del Total		
											Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados Globales															
Ciudad de México	61	16,464	42.2	95.5	97.2	466,536	19,522	2,149,860	92,937	45.5	137	5.91	29,118,866	1,258,786	47.7
Guadalajara	26	5,937	15.2	92.1	92.1	146,587	6,134	644,840	27,876	13.6	118	5.10	8,322,842	359,790	13.6
Monterrey	22	4,419	11.3	92.7	92.7	107,770	4,510	500,055	21,617	10.6	122	5.28	6,551,355	283,210	10.7
Total mercados globales	109	26,820	68.7	94.3	95.3	720,893	30,166	3,294,755	142,430	69.7	130	5.63	43,993,064	1,901,786	72.0
Mercados Regionales															
Reynosa	30	4,712	12.1	99.0	99.0	134,797	5,641	589,277	25,474	12.4	126	5.46	6,267,751	270,950	10.2
Tijuana	33	4,208	10.8	100.0	100.0	120,079	5,025	498,135	21,534	10.5	118	5.12	6,141,679	265,500	10.0
Ciudad Juárez	28	3,235	8.3	94.6	94.6	84,410	3,532	352,724	15,248	7.4	115	4.98	4,149,971	179,400	6.8
Total mercados regionales	91	12,155	31.2	98.2	98.2	339,286	14,198	1,440,136	62,256	30.3	121	5.22	16,559,400	715,850	27.0
Total portafolio operativo	200	38,975	99.9	95.5	96.2	1,060,179	44,364	4,734,887	204,686	100	127	5.50	60,552,464	2,617,636	99.0
VAA Ciudad de Mexico	1	36	0.1	0	0								80,941	3,499	0.1
Total propiedades operativas	201	39,011	100.0	95.4	96.1	1,060,179	44,364	4,734,887	204,686	100	127	5.50	60,633,404	2,621,135	99.1
Patio intermodal ^(A)						5,616	235						384,000	16,600	0.6
Tierra ^(B)													137,176	5,930	0.2
Otras propiedades de inversión ^(C)													37,359	1,615	0.1
Total de propiedades de inversión		39,011	100.0			1,065,795	44,599						61,191,939	2,645,280	100.0

A. 100% ocupado al 30 de junio de 2020.

B. FIBRA Prologis tiene 20.75 acres de tierra en Monterrey con un área construible de 305,948 pies cuadrados al 30 de junio de 2020.

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

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon.Com, Inc.	4.1%	1,371
2 Mercado Libre	3.8%	1,053
3 Geodis	3.7%	1,197
4 IBM de México, S. de R.L	3.0%	1,222
5 DHL	2.1%	827
6 LG, Inc.	2.1%	770
7 Kuehne & Nagel	1.5%	574
8 Ryder System Inc.	1.4%	510
9 Uline	1.2%	501
10 Dsv Panalpina A/S	1.2%	405
10 Clientes Principales	24.1%	8,430

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

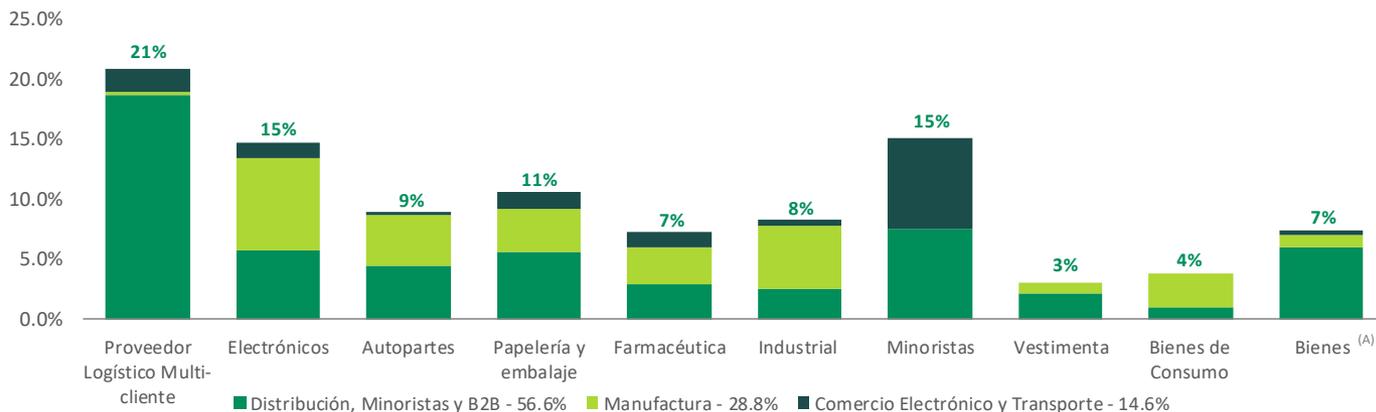
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2020	2,329	252,608	10,920	5%	108.47	4.69	21%	79%
2021	4,463	576,993	24,943	12%	129.30	5.59	48%	52%
2022	5,762	728,098	31,475	15%	126.36	5.46	50%	50%
2023	5,144	625,045	27,020	13%	121.51	5.25	32%	68%
2024	3,123	388,184	16,781	8%	124.31	5.37	23%	77%
Mes a mes	140	16,463	712	0%	117.64	5.09	42%	58%
En adelante	16,255	2,147,496	92,835	45%	132.10	5.71	31%	69%
	37,216	4,734,887	204,686	100%	127.2	5.50	36%	64%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	73,228	35.8	12,920	34.7
Contratos denominados en US\$	131,457	64.2	24,296	65.3
Total	204,686	100	37,216	100

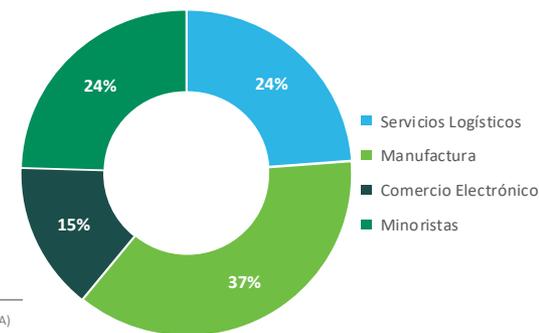
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

2T 2020 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T2 2020			Año Completo 2020		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados Globales						
Mexico City	4,082	8,780,325	356,340	4,082	8,780,325	356,340
Guadalajara	48	44,210	2,060	48	44,210	2,060
Monterrey						
Total Mercados Globales	4,130	8,824,534	358,400	4,130	8,824,534	358,400
Mercados Regionales						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
Total Mercados Regionales	-	-	-	-	-	-
Total Adquisición de Edificios	4,130	8,824,534	358,400	4,130	8,824,534	358,400
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		6.7%			6.7%	

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

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

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

2T 2020 Información Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	No garantizada				Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2022	1,619	70	3,470	150	-	-	5,089	220	3.7%	
2023	-	-	5,205	225	-	-	5,205	225	4.9%	
2024	-	-	6,708	290	-	-	6,708	290	3.8%	
En adelante	-	-	-	-	2,475	107	2,475	107	4.6%	
Subtotal- valor nominal de la deuda	1,619	70	15,383	665	2,475	107	19,477	842		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	(23)	(1)	-	-	(23)	(1)		
Deuda Total	1,619	70	15,360	664	2,475	107	19,454	841	4.2%	

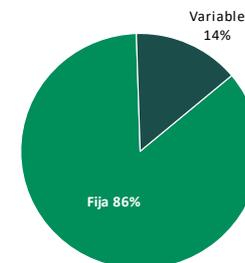
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	2.7%	4.3%	4.7%	4.2%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	2.7%	4.4%	4.7%	4.3%
Promedio ponderado de años de vencimiento	2.0	2.9	5.6	3.2

moneda en millones Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolving	7,518	325
Menos:	-	-
Préstamos desembolsados	1,619	70
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	5,899	255
Efectivo no restringido	658	28
Liquidez total	6,557	283

Métricas de Deuda ^(C)	2020	
	Segundo Trimestre	Primer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	29.0%	18.6%
Razón de cobertura de cargos fijos	4.41x	4.74x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.68x	2.54x

- 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. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- D. Incluye swaps de tasa de interés.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de junio de 2020.

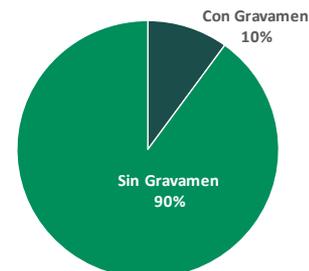
DEUDA FIJA VS. VARIABLE ^(D)



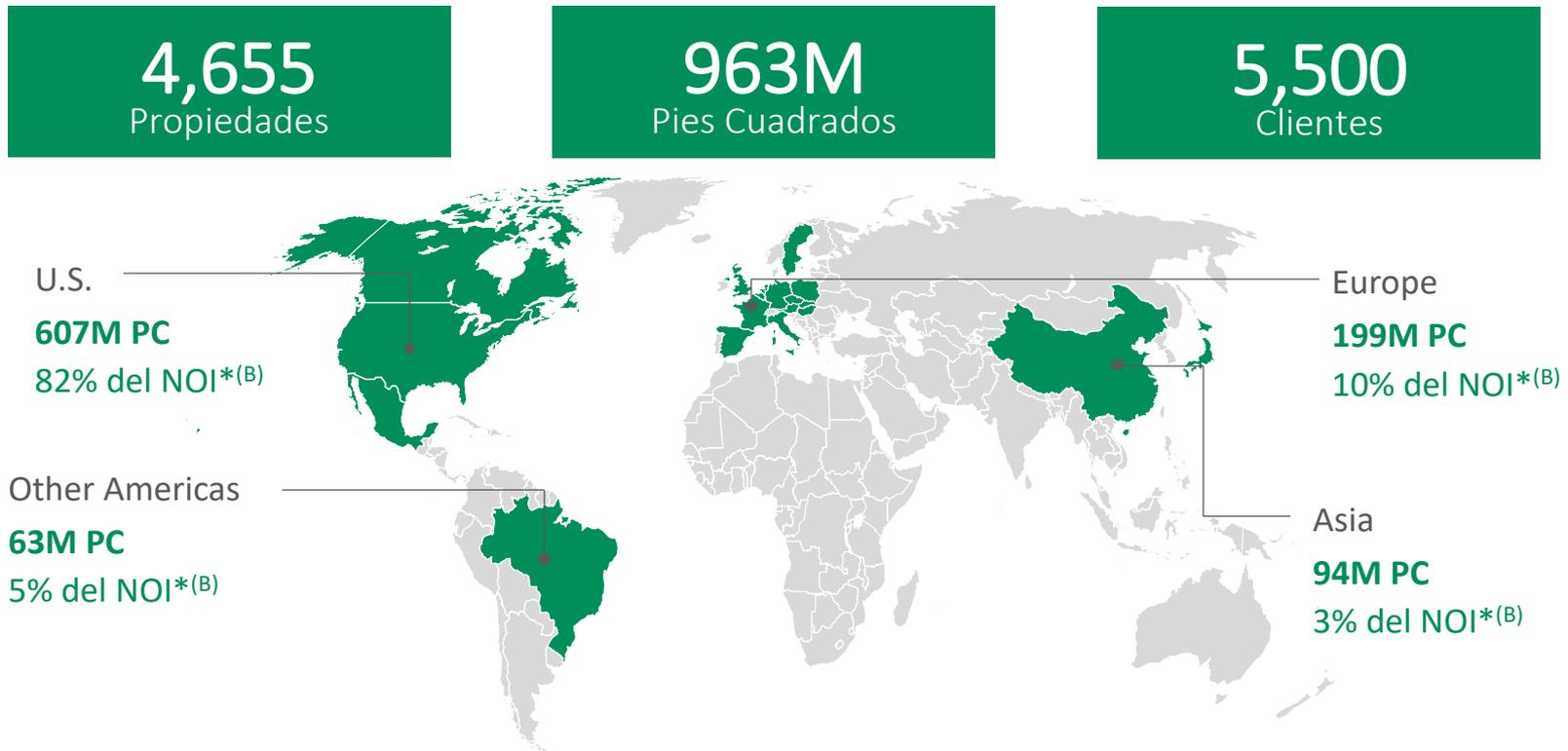
DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



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 30 de junio de 2020, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 963 millones de pies cuadrados (89 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,500 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.



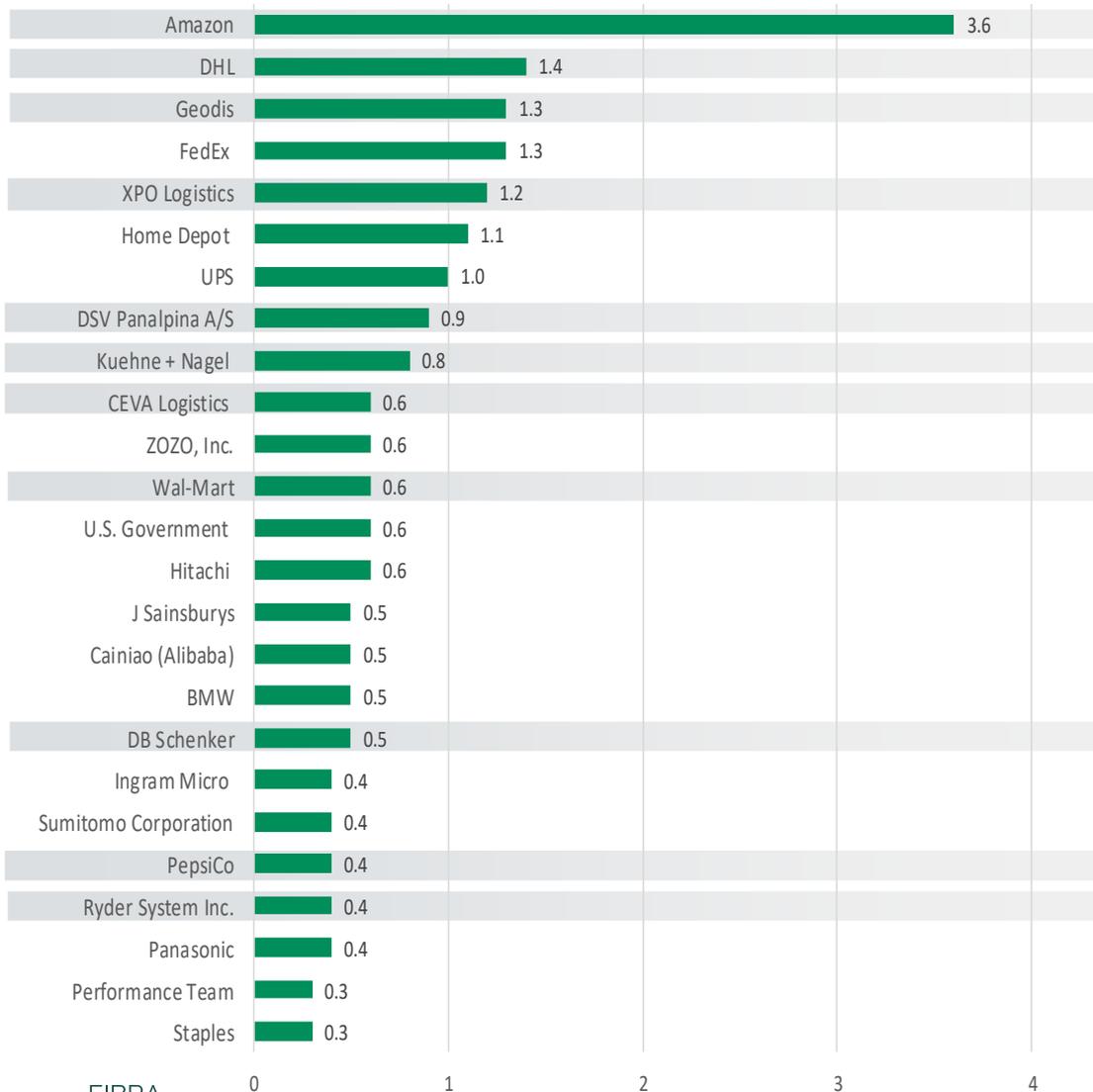
• Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los inversionistas de www.prologis.com.

A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

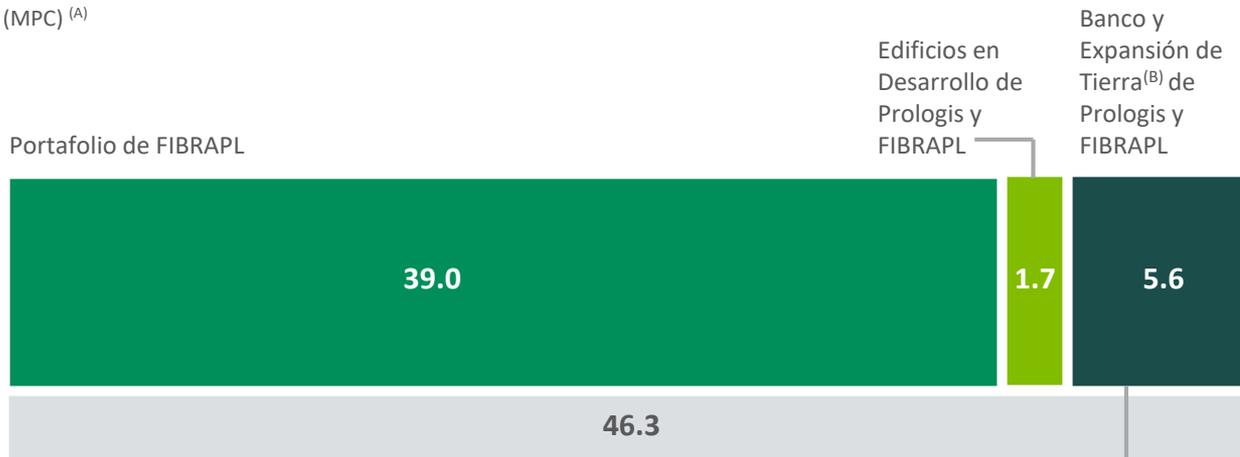


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

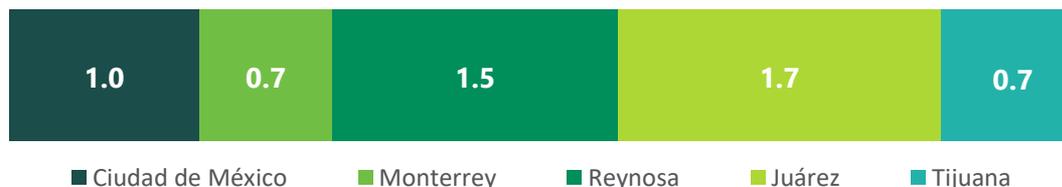
(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 19% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

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



	ABR (MPC)	% Arrendado
Monterrey	0.9	89.1%
Ciudad Juárez	0.4	100.0%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.7	94.3%



Centro Industrial Juárez #12, Ciudad Juárez, México

Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

en miles excepto cantidades por acción

	Por los tres meses terminados				Por los seis meses terminados			
	al 30 de Junio de 2020		al 30 de Junio de 2019		al 30 de Junio de 2020		al 30 de Junio de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
(Pérdida) utilidad neta	(375,034)	(16,080)	482,694	25,434	(704,390)	(31,095)	1,158,191	60,105
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	644,674	644,674	765,669	765,669	644,674	644,674
(Pérdida) utilidad integral por CBFi - Básico y diluido	(0.4416)	(0.0189)	0.7487	0.0395	(0.9200)	(0.0406)	1.7966	0.0932
FFO								
AMEFIBRA FFO	789,354	33,159	551,377	28,733	1,411,707	66,425	1,128,316	58,308
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	644,674	644,674	765,669	765,669	644,674	644,674
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.9295	0.0390	0.8553	0.0446	1.8438	0.0868	1.7502	0.0904
FFO, modificado por FIBRA Prologis	775,408	32,557	536,680	27,962	1,385,548	65,231	1,098,669	56,753
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	644,674	644,674	765,669	765,669	644,674	644,674
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.9131	0.0383	0.8325	0.0434	1.8096	0.0852	1.7042	0.0880

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 30 de Junio de 2020		al 31 de Marzo de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	19,477,566	842,000	18,748,253	772,000
Menos: efectivo	(657,972)	(28,444)	(8,216,449)	(338,330)
Menos: IVA por recuperar	(1,062,713)	(45,940)	-	-
Deuda total, neta de ajustes	17,756,881	767,616	10,531,804	433,670
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	61,191,939	2,645,280	56,505,580	2,326,740
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión	29.0%	29.0%	18.6%	18.6%
Índice de cobertura de cargos fijos:				
EBITDA ajustada	975,796	41,027	813,159	42,739
Gastos por interés	217,556	9,310	180,303	9,014
Índice de cobertura de cargos fijos	4.49x	4.41x	4.51x	4.74x
Deuda al EBITDA ajustada:				
Deuda total, neta de ajustes	17,756,881	767,616	10,531,804	433,670
EBITDA ajustado anualizado	3,903,184	164,108	3,252,636	170,956
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.55x	4.68x	3.24x	2.54x

AMEFIBRA FFO; 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).

Nuestras Medidas FFO

El propósito específico de esta métrica, como en otros mercados donde se utiliza el designador "FFO" es con respecto a la rentabilidad derivada de la gestión de propiedades de inversión en un amplio marco orgánico de rendimiento. El término "propiedades de inversión" se usa en el sentido de que las Normas Internacionales de Información Financiera, "IFRS" lo usan, es decir, bienes inmuebles que se desarrollan y operan con la intención de obtener un retorno de la inversión, ya sea a través de actividades de ingresos por renta, la reventa futura de la propiedad, o ambas. Este término se usa en este documento para distinguirlo de las entidades inmobiliarias que desarrollan, adquieren y venden propiedades principalmente para generar ganancias transaccionales en la actividad de desarrollo / compra y venta. La métrica AMEFIBRA FFO no tiene como objetivo abordar el desempeño orgánico de este tipo de entidades.

La métrica AMEFIBRA FFO es complementaria a otras medidas que proporciona la contabilidad, ya que se enfoca en el desempeño de las actividades de arrendamiento dentro del amplio marco de la entidad que lo administra, es decir, también tiene en cuenta, entre otros, los costos de su estructura de gestión (ya sea interna o externa), sus fuentes de financiamiento (incluidos los costos de financiamiento) y, si corresponde, los costos fiscales. Esto ilustra mejor el término "rendimiento orgánico" al que se hace referencia en este documento. AMEFIBRA FFO parte del resultado integral de la norma de IFRS segregando las diferentes valoraciones y otros efectos descritos a continuación, y que no son parte del desempeño orgánico de la actividad de arrendamiento a que se refiere este documento.

AMEFIBRA FFO

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. 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. amortización de cualquier costo financiero asociado con la deuda (costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo); and
- viii. Comisión por incentivo pagada en CBFIs.

Para llegar a FFO, modificado por FIBRA Prologis, comenzamos con AMEFIBRA FFO y ajustamos para excluir:

- i. amortización de costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo.

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

AFFO

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

- Ajustes a valor de mercado a la evaluación de propiedades de inversión y pérdidas y ganancias de adquisiciones y disposiciones de propiedades, representan cambios en el valor de las propiedades. Al excluir estas pérdidas y ganancias, *FFO* no captura los cambios efectuados en el valor de propiedades adquiridas o utilizadas que resulten de cambios en las condiciones del mercado.
- Las pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera que son excluidas de nuestras medidas definidas *FFO* generalmente son reconocidas con base a movimientos en tarifas de tipos de cambio de moneda extranjera a través de una fecha específica. La liquidación definitiva de nuestros activos netos cuyos valores son en moneda extranjera, es indefinida en cuanto a tiempo y cantidad. Nuestras medidas *FFO* se limitan a que no reflejan los cambios actuales del período en los activos netos que resultaron de los movimientos de tipos de cambio periódicos de moneda extranjera.
- Las pérdidas y ganancias por la liquidación anticipada de la deuda que son excluidas de nuestras medidas definidas *FFO* pueden proporcionarnos un beneficio o un costo, ya que podemos estar liquidando nuestra deuda en menos o más de nuestra obligación futura.
- Se refiere a pérdidas o ganancias no realizadas en el valor razonable de los instrumentos financieros (incluye instrumentos relacionados con deuda y patrimonio)
- Los gastos actuales del impuesto sobre la renta que son excluidos de nuestras medidas definidas *FFO* representan los impuestos que son pagados.
- Se refiere a la amortización de los costos financieros asociados con la obtención de deuda.
- Se refiere a las pérdidas o ganancias contables no realizadas que resultan de cambios en la determinación del valor razonable de la deuda.
- Se refiere al impacto de la compensación que es pagada en las CBFi y, en consecuencia, a sus implicaciones dilutivas.

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

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

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

Clasificación de Mercados

- **Mercados Globales** 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 Regionales** incluye los mercados de manufactura de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez. Estos mercados se benefician de grandes centros de población, pero normalmente no están tan vinculados a la cadena de suministro global, sino que sirven al consumo local y, a menudo, son menos limitados por la oferta.

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 30 de junio de 2020, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2018, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2019 y 2020. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

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

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

en miles de dólares estadounidenses	2020	2019	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	51,997	49,128	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(6,317)	(832)	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,929	2,320	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(2,388)	(132)	
Otros ajustes para las propiedades en el portafolio Mismas Propiedades			
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	45,221	50,484	-10.4%
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	7,062	6,387	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(847)	(89)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,929	2,320	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	8,144	8,618	-5.5%
NOI			
Según estados de utilidad integral	44,935	42,741	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(5,470)	(743)	
Ajuste por nivelación de rentas	(2,388)	(132)	
Otros ajustes para las propiedades en el portafolio Mismas Propiedades	-	-	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	37,077	41,866	-11.4%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	2,388	132	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	39,465	41,998	-6.0%

- 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 cada propiedad 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 base en las proyecciones actuales y está sujeto a cambios. Las transacciones en pesos se convierten a dólares estadounidenses al tipo de cambio al cierre del periodo o a la fecha de inicio de desarrollo para efectos del cálculo de desarrollo inicia en cualquier periodo.

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

Adquisiciones de Valor Adicional ("VAA") son propiedades que adquirimos por las que creemos que el descuento en el precio atribuido a los retos de operación puede traer retornos más grandes una vez que se establezca la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben 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 sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia. Este Enfoque no se considera confiable debido a que los inversionistas no utilizan esta metodología para identificar valores para propósitos de compra; por tal motivo este enfoque no es empleado para la valuación de los activos que componen la FIBRA Prologis.

Selección de la Metodología

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

Estadísticas del Portafolio

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

Estadísticas FIBRA Prologis (201 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de Junio de 2020
Tasas de Capitalización (%)	De 6.75% a 10.50% Promedio Ponderado 7.36%
Tasas de Descuento (%)	De 8.00% a 12.00% Promedio Ponderado 8.75%
Tasas de Reversión (%)	De 7.00% a 10.75% Promedio Ponderado 7.61%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.24

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