

Tercer Trimestre 2020

FIBRA Prologis Resultados financieros



Toluca Edificio #2, Ciudad de México, México



Otay Industrial Center #1, Tijuana, México

Estados financieros
intermedios condensados

Información financiera
complementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2020

CIUDAD DE MÉXICO (21 de octubre de 2020) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del tercer trimestre de 2020.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La recolección de renta fue de 98.5 por ciento.
- La ocupación al final del periodo fue de 96.4 por ciento.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 16.3 por ciento.
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 98.3 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades bajó 6.0 por ciento.
- Reembolso de IVA recibido de Ps. 1,081.2 millones (US\$48.1 millones) relacionadas a las adquisiciones del segundo trimestre.

Las utilidades netas por CBFI para trimestre fueron de Ps. 1.7357 (US\$0.0779) comparados con Ps. 0.7087 (US\$0.0367) por el mismo periodo en 2019.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") fueron de Ps. 0.9699 (US\$0.0434) para el trimestre comparado con Ps. 0.7741 (US\$0.0401) para el mismo periodo en 2019.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS CONTINUAN

"Nuestro desempeño del tercer trimestre superó nuestras expectativas, dando como efecto resultados operativos y financieros estupendos", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property México. "El cambio en renta en renovaciones tuvo un incremento récord de 16.3 por ciento, mientras que la ocupación rebasó el 96 por ciento. Seguimos enfocados en entregar resultados consistentes y sostenibles, mientras continuamos apoyando a nuestros clientes."

Portafolio Operativo	3T20	3T19	Notas
Ocupación al final del periodo	96.4%	96.8%	Tres de nuestros seis mercados superaron el 96%
Contratos de Arrendamiento Iniciados	3.8 MSF	0.8 MSF	82% de la actividad de arrendamiento relacionada con la Ciudad de México, Tijuana y Guadalajara; menos del 2% del ABR de los vence en el cuarto trimestre
Retención de Clientes	98.3%	95.4%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	16.3%	-1.4%	Los seis mercados registraron un cambio positivo de renta neta efectiva, cinco de los seis mercados tuvieron al menos 10%
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	-6.0%	2.4%	Mayores concesiones relacionadas con un plazo de arrendamiento más largo junto con un peso más débil y una menor ocupación promedio, parcialmente compensado por rentas más altas
NOI sobre Mismas Propiedades	2.4%	1.5%	

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de septiembre de 2020, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 28.2 por ciento y la liquidez era de Ps. 7,615 millones (US\$341.0 millones), que incluían Ps. 7,267 millones (US\$320.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 460.0 millones (US\$20.6 millones) de efectivo disponible no restringido.

“Estoy orgulloso de nuestro desempeño y espero un cierre de año sólido”, dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas de Prologis Property México. “Nuestro balance financiero se mantiene en excelente forma, con una liquidez significativa y un bajo apalancamiento, lo que nos coloca en posición para poder actuar sobre las oportunidades que surjan”.

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

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

- Jueves 22 de octubre de 2020, a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com, en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo *click* en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 833 714-0919 o +1 778 560-2663 e ingresando la contraseña 8120419.

Del 22 al 29 de octubre estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 585-8367 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 416 621-4642 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 8120419. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 2020, FIBRA Prologis consistía de 201 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 39.0 millones de pies cuadrados (3.6 millones de metros cuadrados).

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

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

CONTACTOS CON INVERSIONISTAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Kosta Karmaniolas, Tel: +1 415 733 9592, kkarmani@prologis.com, San Francisco

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



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

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

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2020	1
Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2020	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados	10
Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de septiembre de 2020 y 31 de diciembre 2019	12
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019	13
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019	14
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019	15
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2020, por los tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019	16 - 33

Reporte de Ingresos del tercer 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 tercer trimestre de 2020

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

FIBRA Prologis continuó expandiendo sus capacidades de crecimiento interno en el tercer trimestre, elevando la ocupación e incremento las rentas, lo que resultó en resultados operativos y financieros sobresalientes. El volumen de arrendamiento fue de 3.8 millones de pies cuadrados y las renovaciones representaron el 91 por ciento de esta actividad. La ocupación alcanzó el 96.4 por ciento. Las rentas netas efectivas en renovaciones tuvieron incremento récord del 16.3 por ciento. El NOI en efectivo en mismas propiedades disminuyó 6.0 por ciento por concesiones mayores debido a plazos de arrendamiento más largos, un peso más débil y una ocupación promedio más baja, compensado parcialmente por rentas más altas. El NOI en mismas propiedades con base neta efectiva, que ajusta la renta de manera lineal, incluyendo los incrementos en renta y el componente de renta gratis durante el plazo del arrendamiento, aumentó 2.4 por ciento. Gracias a nuestros esfuerzos para reducir el riesgo de nuestro portafolio, los contratos de arrendamiento que vencen en el cuarto trimestre de 2020 son menos del 2 por ciento y solo el 11 por ciento vencen en 2021.

Seguimos muy enfocados en el compromiso con nuestros clientes y estamos trabajando diligentemente para ayudarles a adaptarse a los cambios en su negocio en tiempo real. Durante los primeros nueve meses del año, hemos otorgado diferimientos de renta por un total del 1.8 por ciento de los ingresos anuales. En el tercer trimestre, recaudamos más del 98 por ciento de las rentas, en línea con nuestras expectativas. Nuestros administradores de propiedades trabajan diariamente inspeccionando y dando servicio a nuestras propiedades mientras se adhieren estrictamente a las pautas obligatorias de distanciamiento social y otras medidas de seguridad. Si bien todos esperamos volver a trabajar codo a codo, el equipo de profesionales de FIBRA Prologis pasó sin problemas a trabajar de forma remota y han superado las expectativas de rendimiento.

La demanda inmobiliaria logística en México superó a la oferta en el tercer trimestre. La absorción neta en nuestros seis principales mercados logísticos superó los 3.3 millones de pies cuadrados con nuevas entregas de 1.1 millones de pies cuadrados. La acelerada demanda en la Ciudad de México, se debe principalmente a la expansión del comercio electrónico.

Los proyectos de desarrollo siguen siendo bajos en todo México. Aproximadamente 12 millones de pies cuadrados de espacio logístico moderno están actualmente en construcción, más del 40 por ciento de los cuales son contruidos a la medida o “Built to Suit”. De los aproximadamente 7 millones de pies cuadrados de desarrollo especulativo, casi el 78 por ciento se encuentra en la Ciudad de México, Ciudad Juárez y Monterrey, los cuales han experimentado un aumento en la demanda en 2020.

Derivado de una aceleración de la demanda, la tasa de desocupación de mercado para productos de calidad moderna en nuestros seis principales mercados logísticos cayó 30 puntos base con respecto al último trimestre a un mínimo histórico de 3.1 por ciento. Los mercados fronterizos siguen estando muy escaso con una desocupación de mercado por debajo del 2.0 por ciento. La Ciudad de México alcanzó un mínimo histórico de desocupación de menos del 1 por ciento, lo que elevó las rentas del mercado después de caer ligeramente en el segundo trimestre.

Si bien los fundamentos operativos son sólidos, el crecimiento económico general y la pandemia son riesgos clave a monitorear en el futuro. Somos cautelosamente optimistas en nuestras perspectivas debido a la aceleración del comercio electrónico y el near-shoring en las operaciones de manufactura hasta 2020, una aceleración que no muestra signos de desaceleración.

Para concluir, dadas las condiciones sin precedentes que enfrentamos, estoy muy orgulloso de nuestro desempeño. Nuestro compromiso con el crecimiento disciplinado y nuestro balance financiero flexible nos han colocado en una posición para actuar sobre las oportunidades que puedan surgir. Nuestra estrategia de inversión sigue siendo prioridad, así como lo es la ejecución de oportunidades de crecimiento tanto interno como externo a fin de crear valor a largo plazo para nuestros tenedores de certificados.

Continúo deseando 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 septiembre 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 224 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 69.6 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 30.4 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 tercer trimestre de 2020 incluye los resultados del 1 de julio de 2020 al 30 de septiembre de 2020. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2020, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	3T 2020	3T 2019	Notas
Ocupación al final del periodo	96.4%	96.8%	Tres de nuestros seis mercados superaron el 96%
Contratos de Arrendamiento Empezados	3.8MSF	0.8MSF	82% de la actividad de arrendamiento está relacionada con la Ciudad de México, Tijuana y Guadalajara; menos del 2% del ABR del portafolio vence en el cuarto trimestre
Retención de Clientes	98.3%	95.4%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	16.3%	-1.4%	Todos los seis mercados tuvieron un cambio positivo en la renta neta efectiva, cinco de los seis mercados tuvieron al menos 10%
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	-6.0%	2.4%	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\$1.33	US\$1.95	Decremento derivado de una reducción en comisiones en rentas al ser las renovaciones un porcentaje mayor en el volumen total de rentas, así como menores mejoras a propiedades

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. El desempeño de 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 840 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 principales mercados logísticos de México fue de 3.3 millones de pies cuadrados, superando las nuevas entregas de 2.2 millones de pies cuadrados. La demanda se aceleró en la Ciudad de México, principalmente por la creciente expansión del comercio electrónico.

Los proyectos en desarrollo siguen siendo escasos en nuestros seis mercados, con 12 millones de pies cuadrados de espacio moderno actualmente en construcción, más del 40 por ciento de los cuales son construidos a la medida. De los aproximadamente 7 millones de pies cuadrados de producto especulativo en construcción, casi el 78 por ciento se encuentra en la Ciudad de México, Ciudad Juárez y Monterrey, los cuales han experimentado un aumento en la demanda en 2020.

La desocupación de mercado para productos modernos disminuyó 30 puntos base de un trimestre a otro para alcanzar un mínimo histórico de 3.1 por ciento. Los mercados fronterizos siguen estando muy limitados, con una desocupación del 1.9 por ciento. La Ciudad de México alcanzó un mínimo histórico de desocupación de menos del 1 por ciento, lo que elevó las rentas de mercado después de una ligera caída el último trimestre.

Si bien la demanda de logística continúa avanzando en nuestros seis mercados, el crecimiento económico y la pandemia siguen siendo riesgos clave en el futuro. Seguimos siendo cautelosamente optimistas dado que los impulsores estructurales de la logística inmobiliaria mexicana, principalmente, la adopción del comercio electrónico y el *nearshoring* en operaciones de manufactura, continúan avanzando en 2020.

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 pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio.

Al 30 de septiembre de 2020, habíamos recibido solicitudes de alivio por un total de 3.2 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Revisamos todas las solicitudes, si vemos evidencia de dificultades financieras, podemos proporcionar un alivio que sea de beneficio mutuo para el cliente y para FIBRA Prologis. Al 30 de septiembre de 2020, habíamos otorgado solicitudes de alivio de alquiler, en forma de aplazamiento, por un total de 1.8 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Nuestra expectativa es que el 85% de estos montos diferidos sean reembolsados antes del 31 de diciembre de 2020 y lo que resta en 2021.

Durante el tercer trimestre, FIBRA Prologis cobró el 98.5 por ciento de renta vencida en comparación con el 99.7 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 cierre del tercer trimestre, Prologis tenía 1.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 88.4 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 63.8 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 36.2 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 36 por ciento de la renta neta efectiva.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 460.4 millones (aproximadamente US\$20.6 millones) al 30 de septiembre de 2020; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 7,155 millones (US\$320.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada

Deuda

Al 30 de septiembre de 2020, contábamos con aproximadamente Ps. 17,373 millones (US\$777.0 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 4.4 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.1 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 septiembre de 2020 es 28.6 por ciento y 9.0 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 septiembre 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 septiembre de 2020;
- Los estados condensados de resultados integrales por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre 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 dark ink, appearing to be 'C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2020.

Estados intermedios condensados de posición financiera

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

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 460,391	\$ 182,792
Cuentas por cobrar	8	78,263	56,870
Otras cuentas por cobrar	9	8,707	10,301
Pagos anticipados	10	37,720	3,295
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	16	41,789	7,338
		626,870	260,596
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11	60,041,895	44,611,642
Otras propiedades de inversión	12	37,546	10,778
Opciones de tipo de cambio	16	6,752	-
Otros activos		33,452	43,386
		60,119,645	44,665,806
Total activo		\$ 60,746,515	\$ 44,926,402
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 85,516	\$ 69,159
IVA por pagar		17,411	356
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15	23,857	49,161
Porción circulante de la deuda a largo plazo	13	33,873	29,298
Porción circulante de los instrumentos de cobertura	16	130,661	-
		291,318	147,974
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	13	17,337,229	14,522,030
Depósitos en garantía		366,959	280,342
Instrumentos de cobertura	16	-	61,683
		17,704,188	14,864,055
Total pasivo		17,995,506	15,012,029
Capital:			
Tenedores de CBFI	14	22,369,174	14,124,954
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		20,381,835	15,789,419
Total de capital		42,751,009	29,914,373
Total de pasivo y capital		\$ 60,746,515	\$ 44,926,402

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

Estados intermedios condensados de resultado integral

Por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

		Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		2020	2019	2020	2019
	Nota				
Ingresos					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,099,178	\$ 838,379	\$ 3,044,109	\$ 2,541,147
Recuperación de gastos por arrendamientos		118,956	92,580	349,518	280,770
Otros ingresos por arrendamiento		18,272	12,522	44,544	52,295
		1,236,406	943,481	3,438,171	2,874,212
Costos y gastos					
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		73,327	72,798	196,464	179,991
Servicios públicos		5,653	15,222	23,990	39,313
Honorarios de administración de propiedades	15	34,482	30,363	100,110	86,871
Impuesto predial		19,841	18,112	58,057	53,489
Gastos de operación no recuperables		13,952	15,878	67,591	44,422
		147,255	152,373	446,212	404,086
Utilidad bruta		1,089,151	791,108	2,991,959	2,470,126
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	11	(711,196)	34,935	1,369,059	(224,228)
Comisión por administración de activos	15	110,532	85,839	316,537	252,620
Cuota por incentivo	15	-	-	-	172,627
Honorarios profesionales		15,344	12,751	40,843	27,955
Costo financiero		214,117	185,459	638,135	559,700
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	-	-	18,638
Comisión por no utilización en la línea de crédito		10,824	9,838	30,676	26,373
Pérdida (utilidad) no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	16	22,776	1,135	(11,866)	12,138
(Utilidad) pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	16	(10,200)	221	(111,124)	640
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta		(41,511)	(1,695)	(17,290)	(4,588)
Impuestos recuperados	9	-	-	(40,463)	-
Otros gastos generales y administrativos		4,497	2,518	7,874	9,953
		(384,817)	331,001	2,222,381	851,828
Utilidad neta		1,473,968	460,107	769,578	1,618,298
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Pérdida (utilidad) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		1,389,216	(761,200)	(5,102,129)	73,440
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Utilidad) pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	16	(64,732)	24,408	69,656	152,773
		1,324,484	(736,792)	(5,032,473)	226,213
Utilidad integral		\$ 149,484	\$ 1,196,899	\$ 5,802,051	\$ 1,392,085
Ganancia por CBFi	7	\$ 1.74	\$ 0.71	\$ 0.97	\$ 2.50

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 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	-	-	-	(1,141,933)	(1,141,933)
CBFIs emitidos	172,627	-	-	-	172,627
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(73,440)	-	-	(73,440)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(152,773)	-	-	(152,773)
Utilidad neta	-	-	-	1,618,298	1,618,298
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(226,213)	-	1,618,298	1,392,085
Saldos al 30 de septiembre de 2019	\$ 14,124,954	\$ 8,996,329	\$ -	\$ 8,000,673	\$ 31,121,956
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(1,204,635)	(1,204,635)
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	-	5,102,129	-	-	5,102,129
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(69,656)	-	-	(69,656)
Utilidad neta	-	-	-	769,578	769,578
Utilidad integral neta	-	5,032,473	-	769,578	5,802,051
Saldos al 30 de septiembre de 2020	\$ 22,369,174	\$ 12,665,143	\$ (5,000)	\$ 7,721,692	\$ 42,751,009

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2020	2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta del período	\$ 769,578	\$ 1,618,298
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	1,369,059	(224,228)
Cuota por incentivo	-	172,627
Reserva para cuentas incobrables	12,294	20,608
Costo financiero	638,135	559,700
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	-	18,638
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(111,124)	640
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(11,866)	12,138
Instrumentos de cobertura	-	(13,080)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta	82,361	3,714
Nivelación de renta	(194,219)	(13,712)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	25,913	(7,104)
Otras cuentas por cobrar	3,510	106,528
Pagos anticipados	(33,808)	(28,360)
Otros activos	17,955	2,913
Cuentas por pagar	3,555	(40,036)
IVA por pagar	16,993	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(34,389)	(42,706)
Depósitos en garantía	34,837	(6,747)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,588,784	2,139,831
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	(443,196)	(289,010)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(9,267,730)	1,058,700
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(1,204,635)	(1,141,933)
Préstamos obtenidos	2,725,087	1,545,463
Pago de préstamos	(2,656,976)	(2,901,852)
Intereses pagados	(457,013)	(548,748)
CBFIs emitidos	8,300,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-
Recompra de CBFIs	(5,000)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	6,645,683	(3,047,070)
(Decremento) incremento en efectivo, neta	(33,263)	151,461
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	310,862	(80,801)
Efectivo al principio del período	182,792	339,276
Efectivo al final del período	\$ 460,391	\$ 409,936
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 septiembre de 2020 y por los periodos de tres y nueve 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:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-abril-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 1,836.9	\$ 75.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	11-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	420.5	20.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	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	Denomination	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-septiembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 112.3	\$ 5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-agosto-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	329.8	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	30-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	219.9	10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	669.1	30.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.1	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	12-junio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.1	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,004.7	40.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-febrero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	97.0	5.0
Total pagos				\$ 2,657.0	\$ 115.0

* 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	14-julio-2020	\$ 383.7	\$ 17.1	0.4518	0.0201
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		\$ 1,204.6	\$ 61.0		

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 María 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 CBFI

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 septiembre de 2020 y 2019 y por los periodos de tres y nueve 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 críticos** - 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 septiembre de 2020 y por los periodos de tres y nueve 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 capital. Los CBFIs recomprados son clasificados como CBFIs en circulación y son presentados en la reserva de certificados del portafolio. Cuando los CBFI 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 Compra 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 forzosos. 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 septiembre de 2020 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto	
Ingresos por arrendamiento:		
2020 (tres meses)	\$	816,858
2021		3,172,505
2022		2,816,396
2023		2,403,059
2024		1,919,122
Años posteriores		4,204,534
	\$	15,332,474

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de septiembre 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 septiembre de 2020						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 481,521	\$ 152,809	\$ 114,312	\$ 121,907	\$ 143,375	\$ 85,254	\$ 1,099,178
Recuperación de gastos por arrendamientos	49,331	11,863	13,353	15,736	14,823	13,850	118,956
Otros ingresos por arrendamiento	15,918	710	836	69	739	-	18,272
	546,770	165,382	128,501	137,712	158,937	99,104	1,236,406
Costos y gastos:							
Gastos de operación	66,019	18,188	7,496	25,033	17,435	13,084	147,255
Utilidad bruta	\$ 480,751	\$ 147,194	\$ 121,005	\$ 112,679	\$ 141,502	\$ 86,020	\$ 1,089,151

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



en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 305,767	\$ 133,607	\$ 102,140	\$ 102,432	\$ 120,737	\$ 73,696	\$ 838,379
Recuperación de gastos por arrendamientos	34,225	10,618	12,016	12,701	11,730	11,290	92,580
Otros ingresos por arrendamiento	3,511	7,011	1,359	-	641	-	12,522
	343,503	151,236	115,515	115,133	133,108	84,986	943,481
Costos y gastos:							
Gastos de operación	63,651	23,803	14,503	16,212	16,965	17,239	152,373
Utilidad bruta	\$ 279,852	\$ 127,433	\$ 101,012	\$ 98,921	\$ 116,143	\$ 67,747	\$ 791,108

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,263,260	\$ 440,525	\$ 331,286	\$ 348,839	\$ 413,192	\$ 247,007	\$ 3,044,109
Recuperación de gastos por arrendamientos	140,157	39,638	39,404	44,459	44,076	41,784	349,518
Otros ingresos por arrendamiento	21,272	8,281	11,102	1,935	1,818	136	44,544
	1,424,689	488,444	381,792	395,233	459,086	288,927	3,438,171
Costos y gastos:							
Gastos de operación	178,916	53,595	55,578	60,150	55,244	42,729	446,212
Utilidad bruta	\$ 1,245,773	\$ 434,849	\$ 326,214	\$ 335,083	\$ 403,842	\$ 246,198	\$ 2,991,959

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 940,801	\$ 401,456	\$ 310,764	\$ 304,688	\$ 357,660	\$ 225,778	\$ 2,541,147
Recuperación de gastos por arrendamientos	106,446	31,222	35,045	34,778	34,613	38,666	280,770
Otros ingresos por arrendamiento	22,865	24,335	2,556	511	2,028	-	52,295
	1,070,112	457,013	348,365	339,977	394,301	264,444	2,874,212
Costos y gastos:							
Gastos de operación	171,747	60,128	39,260	42,838	44,690	45,423	404,086
Utilidad bruta	\$ 898,365	\$ 396,885	\$ 309,105	\$ 297,139	\$ 349,611	\$ 219,021	\$ 2,470,126

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2020						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 5,714,173	\$ 1,599,368	\$ 1,280,812	\$ 1,246,816	\$ 1,200,787	\$ 832,127	\$ -
Edificios	22,856,691	6,397,472	5,123,247	4,987,266	4,803,146	3,328,509	-
	28,570,864	7,996,840	6,404,059	6,234,082	6,003,933	4,160,636	-
Nivelación de renta	233,496	105,234	87,885	122,809	75,697	46,360	-
Total de propiedades de inversión	\$ 28,804,360	\$ 8,102,074	\$ 6,491,944	\$ 6,356,891	\$ 6,079,630	\$ 4,206,996	\$ -
Otras propiedades de inversión	\$ 37,546	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Total de deuda a largo plazo	\$ -	\$ 884,609	\$ 1,501,575	\$ -	\$ -	\$ 14,984,918	\$ 17,371,102

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	\$ -	\$ 746,367	\$ 1,266,918	\$ -	\$ -	\$ 12,538,043	\$ 14,551,328

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 septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2020	2019	2020	2019
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ 1.74	\$ 0.71	\$ 0.97	\$ 2.50
Utilidad neta del periodo	1,473,968	460,107	769,578	1,618,298
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	849,186	649,186	793,711	646,640

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 88,036	\$ 80,614
Reserva para cuentas incobrables	(9,773)	(23,744)
	\$ 78,263	\$ 56,870

9. Otras cuentas por cobrar

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. Al 30 de septiembre 2020 y 2019 el saldo de otras cuentas por cobrar fue de \$8,707.0 y \$10,301.0 respectivamente.

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 septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto predial	\$ 21,698	\$ -
Seguros	14,239	601
Otros pagos anticipados	1,783	2,694
Total	\$ 37,720	\$ 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 \$1,369,059 y una ganancia de \$224,228 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 respectivamente.

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

Mercado	Valor razonable al 30 de septiembre de 2020 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 28,804,360	63	17,592
Guadalajara	8,102,074	26	5,937
Monterrey	6,491,944	22	4,419
Tijuana	6,356,891	33	4,208
Reynosa	6,079,630	30	4,712
Juárez	4,206,996	28	3,235
Total	\$ 60,041,895	202	40,103

(*) 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 \$371,173.

Al 30 de septiembre de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$132,594.

Al 30 de septiembre de 2020, 20 de las propiedades de FIBRAPL están garantizando ciertos préstamos bancarios como se describe en la nota 13.

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$671,481 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 septiembre de 2020
Tasa de ocupación	96.4%
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 periodos 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre 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	7,280,566	(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	443,196	479,742
Nivelación de rentas	251,016	15,971
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión	(1,369,059)	275,835
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 60,041,895	\$ 44,611,642

- c) Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2020	2019
Gastos capitalizables	\$ 108,535	\$ 130,466
Comisiones por arrendamiento	116,258	71,004
Mejoras a las propiedades de inversión	218,403	87,540
	\$ 443,196	\$ 289,010

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 septiembre de 2020	Valor razonable al 31 de diciembre de 2019	Área rentable en SF*
Santa Maria 1 Offices	\$ 10,643	\$ 10,778	5,673
Santa Maria 2 Offices	26,903	-	17,350
Total	\$ 37,546	\$ 10,778	23,023

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

13. Deuda a largo plazo

Al 30 de septiembre 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, de la siguiente manera:

	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de septiembre 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	5,000	\$ 111,799	-	\$ -
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	3,353,970	150,000	2,830,905
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	5,030,955	225,000	4,246,358
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	6,484,342	290,000	5,473,083
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,196,249	53,500	1,009,689
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,196,249	53,500	1,009,689
Total				777,000	17,373,564	772,000	14,569,724
Intereses por pagar				1,514	33,873	1,552	29,298
Costos de emisión de deuda				(1,625)	(36,335)	(2,527)	(47,694)
Total de deuda				776,889	17,371,102	771,025	14,551,328
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,514	33,873	1,552	29,298
Deuda a largo plazo				775,375	\$ 17,337,229	769,473	\$ 14,522,030

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$21,168 millones de dólares estadounidenses (\$457,013 millones de pesos) y \$28,547 millones de dólares estadounidenses (\$548,748 millones de pesos) respectivamente y pagó principal por \$115,000 millones de dólares estadounidenses (\$2,656,976 de pesos) y \$151,000 millones de dólares estadounidenses (\$2,901,852 millones de pesos), respectivamente.

FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolviente ("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 septiembre de 2020, FIBRAPL debía \$5.0 millones de dólares estadounidenses (\$111.8 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 (\$5,030.9 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 (\$3,353.9 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 septiembre de 2020, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

14. Capital

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Comisión por administración de propiedades	\$ 23,857	\$ 9,363
Comisión por arrendamiento	-	39,798
	\$ 23,857	\$ 49,161

c. Transacciones con compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2020	2019	2020	2019
Dividendos	\$ 179,308	\$ 177,601	\$ 565,969	\$ 533,639
Comisiones por administración de activos	\$ 110,531	\$ 85,839	\$ 316,537	\$ 252,620
Comisiones por administración de propiedades	\$ 34,482	\$ 30,363	\$ 100,110	\$ 86,871
Comisiones por arrendamiento	\$ 5,667	\$ 7,916	\$ 45,002	\$ 23,459
Comisiones por desarrollo	\$ 2,451	\$ 1,140	\$ 11,550	\$ 16,552
Cuota por mantenimiento	\$ 3,083	\$ 2,318	\$ 9,627	\$ 6,378
Cuota por incentivos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 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 septiembre de 2020, FIBRAPL tiene un pasivo por \$130.7 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$48.5 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Swap de tasa de interés

Al 30 de septiembre 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 que vence el 6 de abril de 2021, 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2020 por (\$130.7) 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 septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ (1,342)	\$ (1,382)
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	(1,342)	(1,382)
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(26,952)	(22,953)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(26,952)	(22,952)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(36,545)	(6,507)
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(36,545)	(6,507)
Bank of Nova Scotia	15 de abril de 2020	6 de abril de 2021	50.0	(983)	-
				\$ (130,661)	\$ (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 31 de julio de 2020 FIBRAPL negoció cuatro opciones de tipo de cambio con Bank of Nova Scotia, de \$3.4 millones de dólares (\$75.0 millones de pesos mexicanos) cada uno para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

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.

						Valor de mercado al 30 de septiembre de 2020		
Fecha de inicio	Fecha de termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses
Activos								
1 de julio de 2020	30 de septiembre de 2020	2 de octubre de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 13,394	\$	599
1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 14,131	\$	632
4 de enero de 2021	31 de marzo de 2021	5 de abril de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 75,000	\$ 3,689	\$	165
1 de abril de 2021	30 de junio de 2021	2 de julio de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 75,000	\$ 4,785	\$	214
1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 75,000	\$ 5,790	\$	259
1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	4 de enero de 2022	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 75,000	\$ 6,752	\$	302
Total						\$ 48,541	\$	2,171

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 septiembre de 2020, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$48.5 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 septiembre de 2020.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de octubre de 2020, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Park Grande Building #2, Ciudad de México, México

TERCER 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.



Otay Industrial Center #1, Tijuana, México

Resumen Corporativo

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

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Uso de Capital

- 15 Adquisiciones

Capitalización

- 16 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 20 Notas y Definiciones ^(A)



FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de Septiembre 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

96.4%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

ABR % Renta
Neta Efectiva

39.0 MPC **100%**

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
12.2 MPC	30.4%	98.2%

MERCADOS DE CONSUMO

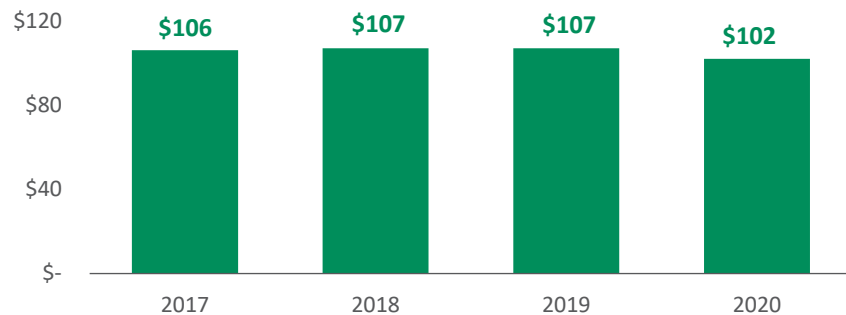
Guadalajara, Ciudad de Mexico, Monterrey

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
26.8 MPC	69.6%	95.6%



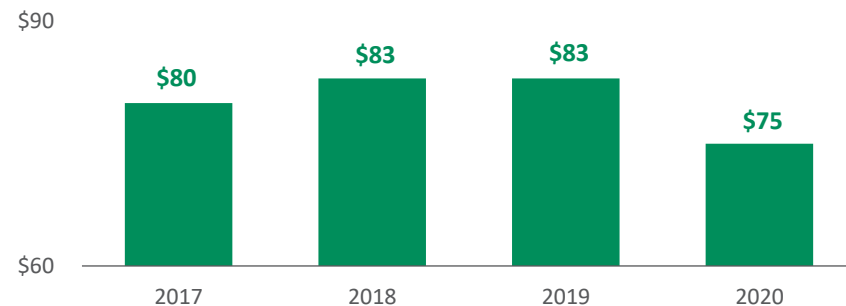
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



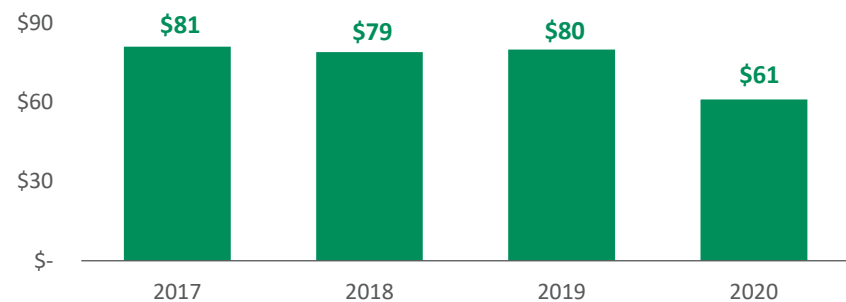
AFFO

(en millones de US\$)



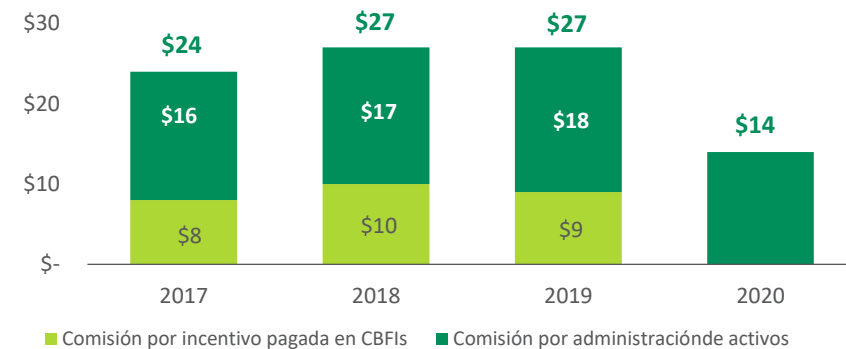
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



Desempeño Financiero

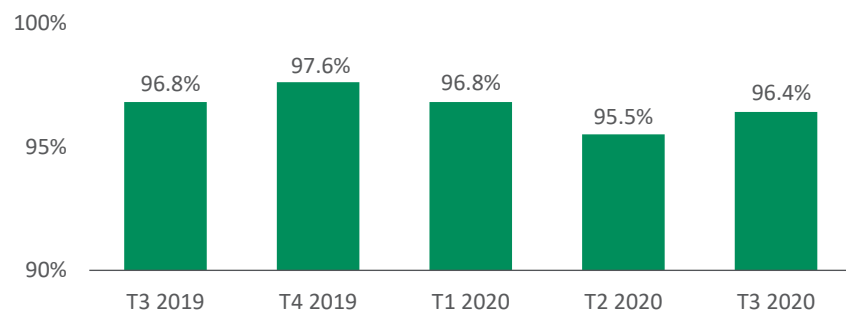
Abajo se incluyen comparativos trimestrales en pesos mexicanos y dólares estadounidenses, así como un resumen del rendimiento generado.

en miles, excepto por CBFI

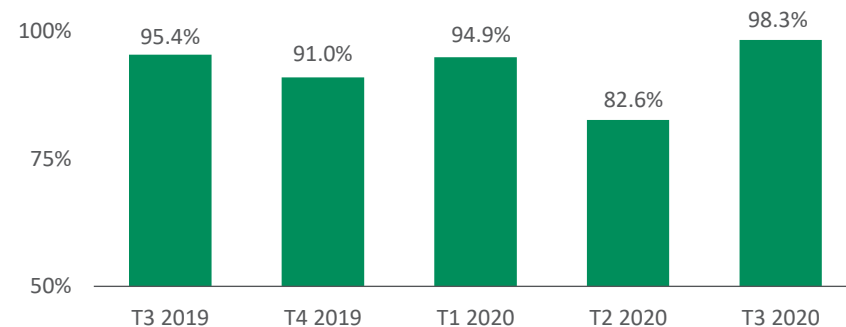
	Por los tres meses terminados al									
	30 de Septiembre de 2020		30 de Junio de 2020		31 de Marzo de 2020		31 de Diciembre de 2019		30 de Septiembre de 2019	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997	978,626	51,201	950,553	48,914	943,481	48,551
Utilidad Bruta	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935	837,013	44,597	831,042	42,690	791,108	40,818
Utilidad (pérdida) neta	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)	540,895	27,172	460,107	23,836
AMEFIBRA FFO	835,180	37,344	789,354	33,159	622,353	33,266	496,282	24,862	514,276	26,628
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,584	36,820	775,408	32,557	610,140	32,674	484,622	24,255	502,518	26,021
AFFO	630,292	28,101	562,469	23,440	403,369	23,279	285,764	13,977	428,785	22,232
EBITDA ajustada	1,048,525	47,002	975,796	41,027	813,159	42,739	703,883	36,101	697,815	36,063
Utilidad (pérdida) neta por CBFI	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)	0.8332	0.0419	0.7087	0.0367
AMEFIBRA FFO por CBFI	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488	0.7645	0.0383	0.7922	0.0410
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFI	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374	0.7741	0.0401

Desempeño Operativo

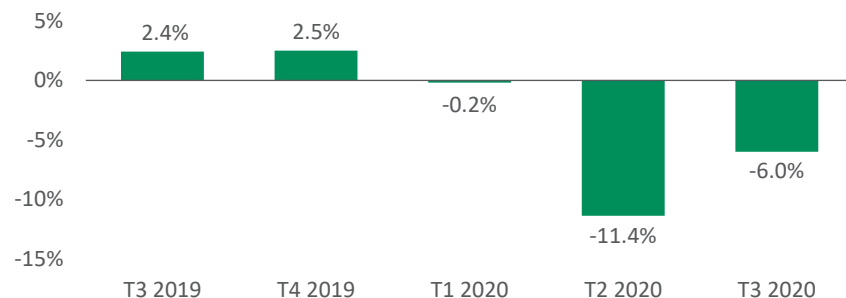
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



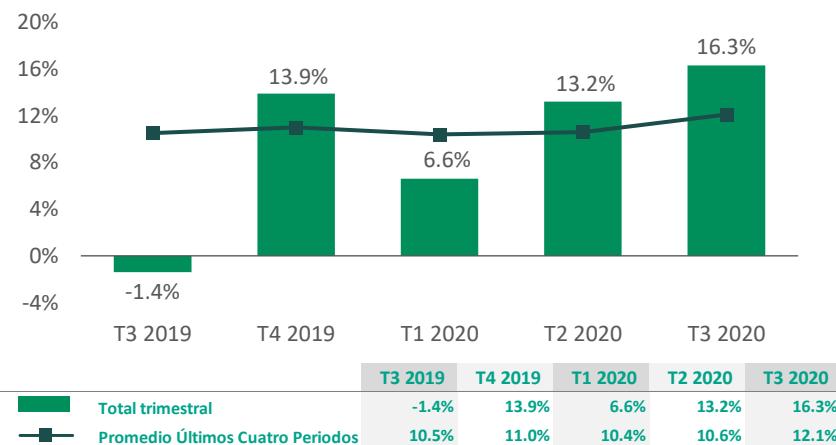
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



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

3T 2020 Información Suplementaria

en miles	30 de Septiembre de 2020		31 de Diciembre de 2019	
Activo	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo	460,391	20,590	182,792	9,687
Cuentas por cobrar ^(A)	78,263	3,499	56,870	3,012
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8,707	389	10,301	546
Pagos anticipados	37,720	1,686	3,295	174
Opciones de tipo de cambio	41,789	1,869	7,338	389
	626,870	28,033	260,596	13,808
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	60,041,895	2,685,261	44,611,642	2,363,819
Otras propiedades de inversión	37,546	1,679	10,778	571
Opciones de tipo de cambio	6,752	302	-	-
Otros activos	33,452	1,495	43,386	2,298
	60,119,645	2,688,737	44,665,806	2,366,688
Total activo	60,746,515	2,716,770	44,926,402	2,380,496
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	85,516	3,825	69,159	3,666
Impuesto al valor agregado por pagar	17,411	779	356	19
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	23,857	1,067	49,161	2,605
Porción circulante de la deuda a largo plazo	33,873	1,514	29,298	1,552
Porción circulante de las opciones de tipo de cambio	130,661	5,844	-	-
	291,318	13,029	147,974	7,842
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	17,337,229	775,374	14,522,030	769,473
Depósitos en garantía	366,959	16,412	280,342	14,854
Instrumentos de cobertura cambiaria	-	-	61,683	3,268
	17,704,188	791,786	14,864,055	787,595
Total pasivo	17,995,506	804,815	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	20,381,835	510,347	15,789,419	559,582
Total de capital contable	42,751,009	1,911,955	29,914,373	1,585,059
Total de pasivo y capital contable	60,746,515	2,716,770	44,926,402	2,380,496

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

3T 2020 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos								
Ingresos por arrendamiento	1,099,178	49,409	838,379	43,150	3,044,109	140,561	2,541,147	131,658
Recuperación de gastos por arrendamiento	118,956	5,452	92,580	4,754	349,518	16,207	280,770	14,537
Otros ingresos por arrendamiento	18,272	804	12,522	647	44,544	2,095	52,295	2,720
	1,236,406	55,665	943,481	48,551	3,438,171	158,863	2,874,212	148,915
Costos y gastos:								
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	73,327	3,287	72,798	3,743	196,464	8,997	179,991	9,323
Servicios públicos	5,653	257	15,222	786	23,990	1,095	39,313	2,041
Comisiones por administración de propiedades	34,482	1,555	30,363	1,543	100,110	4,453	86,871	4,532
Impuesto predial	19,841	1,057	18,112	923	58,057	3,093	53,489	2,724
Gastos de operación no recuperables	13,952	705	15,878	738	67,591	2,889	44,422	2,299
	147,255	6,861	152,373	7,733	446,212	20,527	404,086	20,919
Utilidad bruta	1,089,151	48,804	791,108	40,818	2,991,959	138,336	2,470,126	127,996
Otros gastos (ingresos):								
(Utilidad) pérdida en valuación de propiedades de inversión	(711,196)	(32,177)	34,935	1,799	1,369,059	63,619	(224,228)	(11,870)
Comisión por administración de activos	110,532	5,002	85,839	4,376	316,537	14,386	252,620	13,196
Comisión por incentivo	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
Honorarios profesionales	15,344	695	12,751	650	40,843	1,879	27,955	1,451
Gastos por interés	202,521	9,177	173,701	8,932	600,380	27,501	518,295	26,916
Amortización del costo financiero diferido	11,596	524	11,758	607	37,755	1,718	41,405	2,162
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	18,638	969
Comisión por no utilización en la línea de crédito	10,824	481	9,838	503	30,676	1,319	26,373	1,372
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	22,776	1,019	1,135	58	(11,866)	(349)	12,138	628
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(10,200)	(457)	221	11	(111,124)	(4,559)	640	33
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	38,036	1,828	6,341	328	82,361	3,726	3,714	191
(Utilidad) pérdida neta cambiaria realizada	(79,547)	(3,648)	(8,036)	(413)	(99,651)	(4,509)	(8,302)	(427)
Impuestos recuperados	-	-	-	-	(40,463)	(1,821)	-	-
Otros gastos generales y administrativos	4,497	210	2,518	131	7,874	371	9,953	519
	(384,817)	(17,346)	331,001	16,982	2,222,381	103,281	851,828	43,876
Utilidad neta	1,473,968	66,150	460,107	23,836	769,578	35,055	1,618,298	84,120
Otra utilidad integral:								
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Pérdida (utilidad) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	1,389,216	15,305	(761,200)	2,291	(5,102,129)	38,653	73,440	(546)
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
(Utilidad) pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	(64,732)	(2,895)	24,408	1,240	69,656	2,575	152,773	7,869
	1,324,484	12,410	(736,792)	3,531	(5,032,473)	41,228	226,213	7,323
Utilidad (pérdida) integral del periodo	149,484	53,740	1,196,899	20,305	5,802,051	(6,173)	1,392,085	76,797
Utilidad (pérdida) por CBFI (A)	1.7357	0.0779	0.7087	0.0367	0.9696	0.0442	2.5026	0.1301

Información Financiera

Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

3T 2020 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cconciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Utilidad neta	1,473,968	66,150	460,107	23,836	769,578	35,055	1,618,298	84,120
(Utilidad) pérdida por valuación de las propiedades de inversión	(711,196)	(32,177)	34,935	1,799	1,369,059	63,619	(224,228)	(11,870)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	22,776	1,019	1,135	58	(11,866)	(349)	12,138	628
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	38,036	1,828	6,341	328	82,361	3,726	3,714	191
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	18,638	969
Amortización de costos financieros diferidos	11,596	524	11,758	607	37,755	1,718	41,405	2,162
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
AMEFIBRA FFO	835,180	37,344	514,276	26,628	2,246,887	103,769	1,642,592	84,936
Amortización de costos financieros diferidos	(11,596)	(524)	(11,758)	(607)	(37,755)	(1,718)	(41,405)	(2,162)
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,584	36,820	502,518	26,021	2,209,132	102,051	1,601,187	82,774
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(73,430)	(3,284)	8,888	461	(207,561)	(8,943)	(13,712)	(784)
Mejoras a las propiedades	(28,582)	(1,292)	(40,019)	(2,068)	(108,535)	(4,773)	(130,466)	(6,801)
Mejoras de los inquilinos	(70,224)	(3,196)	(34,456)	(1,775)	(218,403)	(9,952)	(87,540)	(4,550)
Comisiones por arrendamiento	(32,652)	(1,471)	(19,904)	(1,014)	(116,258)	(5,281)	(71,004)	(3,683)
Amortización de costos financieros diferidos	11,596	524	11,758	607	37,755	1,718	41,405	2,162
AFFO	630,292	28,101	428,785	22,232	1,596,130	74,820	1,339,870	69,117

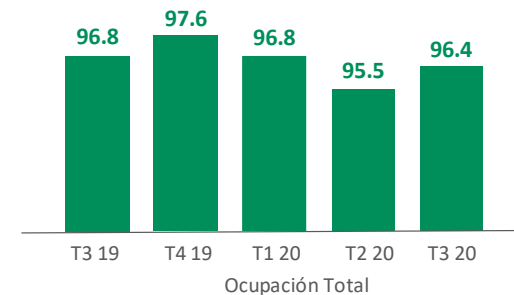
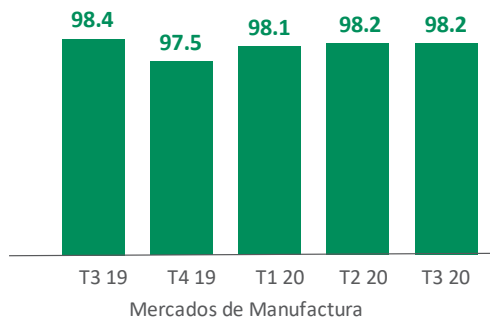
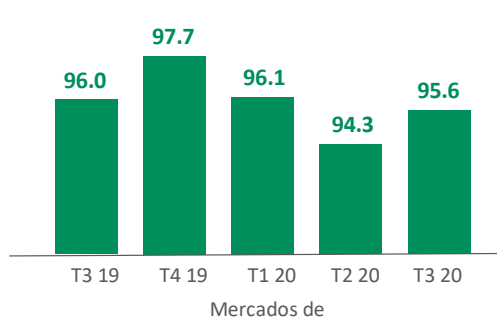
en miles	Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cconciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
(Pérdida) Utilidad neta	1,473,968	66,150	460,107	23,836	769,578	35,055	1,618,298	84,120
(Utilidad) pérdida por valuación de las propiedades de inversión	(711,196)	(32,177)	34,935	1,799	1,369,059	63,619	(224,228)	(11,870)
Gastos por interés	202,521	9,177	173,701	8,932	600,380	27,501	518,295	26,916
Amortización de costos financieros diferidos	11,596	524	11,758	607	37,755	1,718	41,405	2,162
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	18,638	969
Comisión por no utilización en la línea de crédito	10,824	481	9,838	503	30,676	1,319	26,373	1,372
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	22,776	1,019	1,135	58	(11,866)	(349)	12,138	628
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	38,036	1,828	6,341	328	82,361	3,726	3,714	191
Ajustes pro forma por disposiciones	-	-	-	-	-	-	(28,315)	(1,464)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
Impuestos recuperados	-	-	-	-	(40,463)	(1,821)	-	-
EBITDA ajustada	1,048,525	47,002	697,815	36,063	2,837,480	130,768	2,158,945	111,760

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO

100%

95%

90%



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

Pies cuadrados de contratos empezados

Renovaciones

Nuevos contratos

Total de pies cuadrados de contratos empezados

Duración promedio de contratos empezados (meses)

Portafolio operativo:

Últimos cuatro periodos - contratos empezados

Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio

Cambio en renta - efectivo

Cambio en renta neta efectiva

	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
Pies cuadrados de contratos empezados					
Renovaciones	653	2,109	2,236	4,317	3,424
Nuevos contratos	126	630	400	737	336
Total de pies cuadrados de contratos empezados	779	2,739	2,636	5,054	3,760
Duración promedio de contratos empezados (meses)	37	75	60	79	61
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,182	7,118	8,161	11,208	14,189
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	17.6%	20.3%	23.4%	32.1%	38.8%
Cambio en renta - efectivo	-0.7%	-2.4%	0.3%	1.2%	7.5%
Cambio en renta neta efectiva	-1.4%	13.9%	6.6%	13.2%	16.3%

Indicadores Operativos

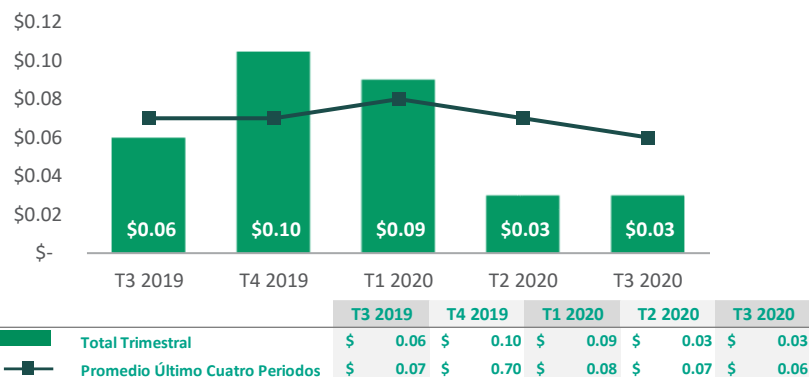
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T3 2019		T4 2019		T1 2020		T2 2020		T3 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	40,019	2,068	70,647	3,644	56,859	2,498	23,094	983	28,582	1,292
Mejoras de los inquilinos	34,456	1,775	48,998	2,546	61,118	3,068	87,061	3,688	70,224	3,196
Comisiones por arrendamiento	19,904	1,014	71,087	3,668	33,081	1,624	50,525	2,186	32,652	1,471
Total de costos de rotación	54,360	2,789	120,085	6,214	94,199	4,692	137,586	5,874	102,876	4,667
Total de gastos de capital	94,379	4,857	190,732	9,858	151,058	7,190	160,680	6,857	131,458	5,959
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.7%		14.6%		15.6%		17.0%		16.9%

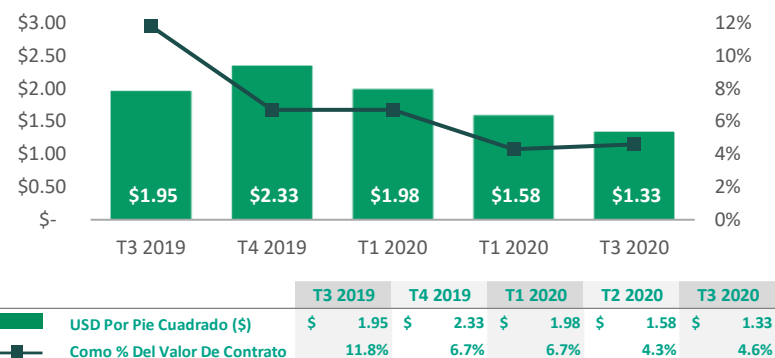
INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
Pies cuadrados del portafolio	33,030	33,024	34,508	34,508	34,508
Ocupación promedio	96.3%	96.6%	96.7%	94.3%	96.4%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	4.2%	1.7%	1.4%	(10.4%)	(9.1%)
Gastos operativos en efectivo	11.8%	(1.5%)	9.7%	(5.5%)	(22.0%)
NOI en efectivo	2.4%	2.5%	(0.2%)	(11.4%)	(6.0%)
NOI - neto efectivo	1.5%	3.3%	4.5%	(6.0%)	2.4%
Cambio en ocupación promedio	0.4%	0.1%	(5.0%)	(5.7%)	0.1%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Resumen Operativo

Portafolio Operativo

3T 2020 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles

	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Tercer Trimestre		Renta Neta Efectiva				Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total					Anualizado		% del Total	Por Pie Cuadrado		Total		% del Total
						Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	61	16,464	42.2	96.5	96.7	473,732	19,398	2,140,261	95,719	45.4	135	6.02	28,354,928	1,268,121	47.2
Guadalajara	26	5,937	15.2	95.1	95.2	147,194	6,027	650,961	29,113	13.8	115	5.16	8,102,074	362,350	13.5
Monterrey	22	4,419	11.3	92.7	92.7	121,005	4,955	487,309	21,794	10.4	119	5.32	6,359,350	284,410	10.6
Total mercados de consumo	109	26,820	68.7	95.6	95.7	741,931	30,380	3,278,531	146,626	69.6	128	5.72	42,816,351	1,914,881	71.3
Mercados de Manufactura															
Reynosa	30	4,712	12.1	99.0	99.0	141,502	5,794	571,986	25,581	12.2	123	5.48	6,079,630	271,900	10.1
Tijuana	33	4,208	10.8	100.0	100.0	112,679	4,614	512,218	22,908	10.9	122	5.44	6,356,891	284,300	10.6
Ciudad Juárez	28	3,235	8.3	94.6	94.6	86,020	3,522	342,686	15,326	7.3	112	5.01	4,206,996	188,150	7.0
Total mercados de manufactura	91	12,155	31.2	98.2	98.2	340,201	13,930	1,426,890	63,815	30.4	120	5.35	16,643,517	744,350	27.7
Total portafolio operativo	200	38,975	99.9	96.4	96.5	1,082,132	44,310	4,705,421	210,441	100	125	5.60	59,459,868	2,659,231	99.0
VAA Ciudad de Mexico	1	36	0.1	0.1	0.1								78,259	3,500	0.1
Total propiedades operativas	201	39,011	100.0	96.3	96.4	1,082,132	44,310	4,705,421	210,441	100	125	5.60	59,538,128	2,662,731	99.1
Patio intermodal ^(A)						7,019	287						371,173	16,600	0.6
Tierra ^(B)													132,594	5,930	0.2
Otras propiedades de inversión ^(C)													37,546	1,679	0.1
Total de propiedades de inversión		39,011	100.0			1,089,151	44,597						60,079,441	2,686,940	100.0

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

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

Resumen Operativo

Información de Clientes

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)		
	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	4.0%	1,371
2 Mercado Libre	3.7%	1,053
3 Geodis	3.7%	1,225
4 IBM de México, S. de R.L	2.9%	1,222
5 DHL	2.2%	827
6 LG	2.0%	770
7 Kuehne + Nagel	1.5%	574
8 Ryder System Inc.	1.4%	510
9 CEVA Logistics	1.3%	453
10 Uline	1.2%	501
10 Clientes Principales	23.9%	8,506

pies cuadrados y moneda en miles

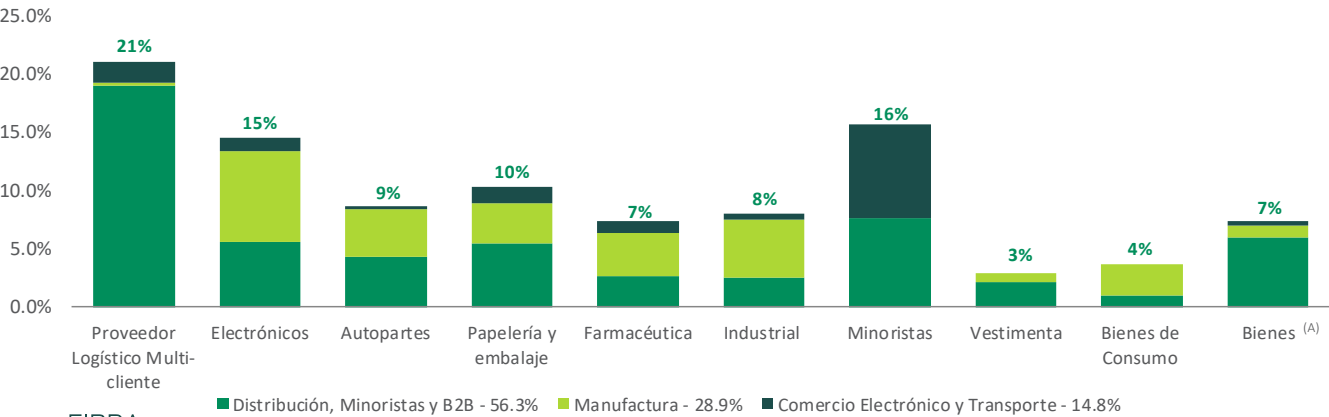
Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo									
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva		% por Moneda
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$	
2020	679	80,530	3,602	2%	118.66	5.31	28%	72%	
2021	4,301	526,504	23,547	11%	122.42	5.47	49%	51%	
2022	5,977	728,713	32,590	15%	121.91	5.45	51%	49%	
2023	5,298	623,205	27,872	13%	117.64	5.26	27%	73%	
2024	3,004	362,026	16,191	8%	120.53	5.39	19%	81%	
Mes a mes	82	7,954	356	0%	97.11	4.34	0%	100%	
En adelante	18,227	2,376,478	106,283	51%	130.37	5.83	34%	66%	
	37,568	4,705,410	210,441	100%	125.3	5.60	36%	64%	

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	76,178	36.2	13,374	35.6
Contratos denominados en US\$	134,263	63.8	24,194	64.4
Total	210,441	100	37,568	100

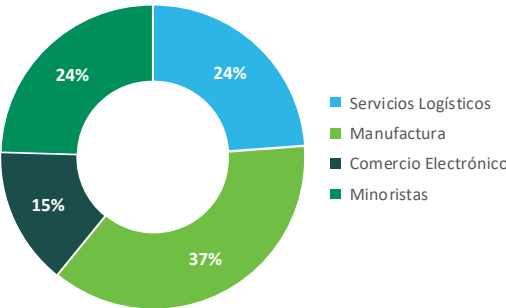
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

3T 2020 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2020			Año Completo 2020		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Mexico City	-	-	-	4,082	8,780,325	356,340
Guadalajara	-	-	-	48	44,210	2,060
Monterrey	-	-	-			
Total Mercados de Consumo	-	-	-	4,130	8,824,534	358,400
Mercados de Manufactura						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-			
Total Mercados de Manufactura	-	-	-	-	-	-
Total Adquisición de Edificios	-	-	-	4,130	8,824,534	358,400
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado					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

3T 2020 Información Suplementaria

moneda en millones

Vencimiento	No garantizada				Garantizada		Total		Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Deuda Hipotecaria					
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	112	5	3,354	150	-	-	3,466	155	4.2%	4.1%
2023	-	-	5,031	225	-	-	5,031	225	4.9%	5.0%
2024	-	-	6,484	290	-	-	6,484	290	3.8%	3.9%
En adelante	-	-	-	-	2,392	107	2,392	107	4.6%	4.7%
Subtotal- valor nominal de la deuda	112	5	14,869	665	2,392	107	17,373	777		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	-	-	-	-	-	-		
Deuda Total	112	5	14,869	665	2,392	107	17,373	777	4.3%	4.4%

Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	2.7%	4.3%	4.7%	4.3%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	2.7%	4.3%	4.7%	4.4%
Promedio ponderado de años de vencimiento	1.8	2.7	5.3	3.1

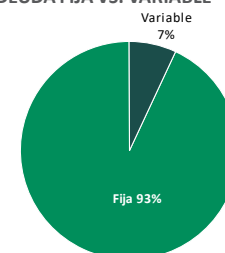
moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente	7,267	325
Menos:	-	-
Préstamos desembolsados	112	5
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	7,155	320
Efectivo no restringido	460	21
Liquidez total	7,615	341

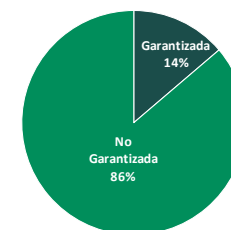
Métricas de Deuda ^(C)

	2020	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	28.2%	29.0%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.12x	4.41x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.02x	4.68x

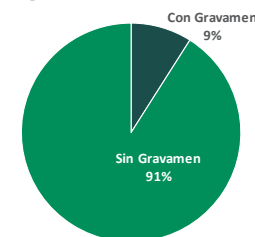
DEUDA FIJA VS. VARIABLE ^(D)



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



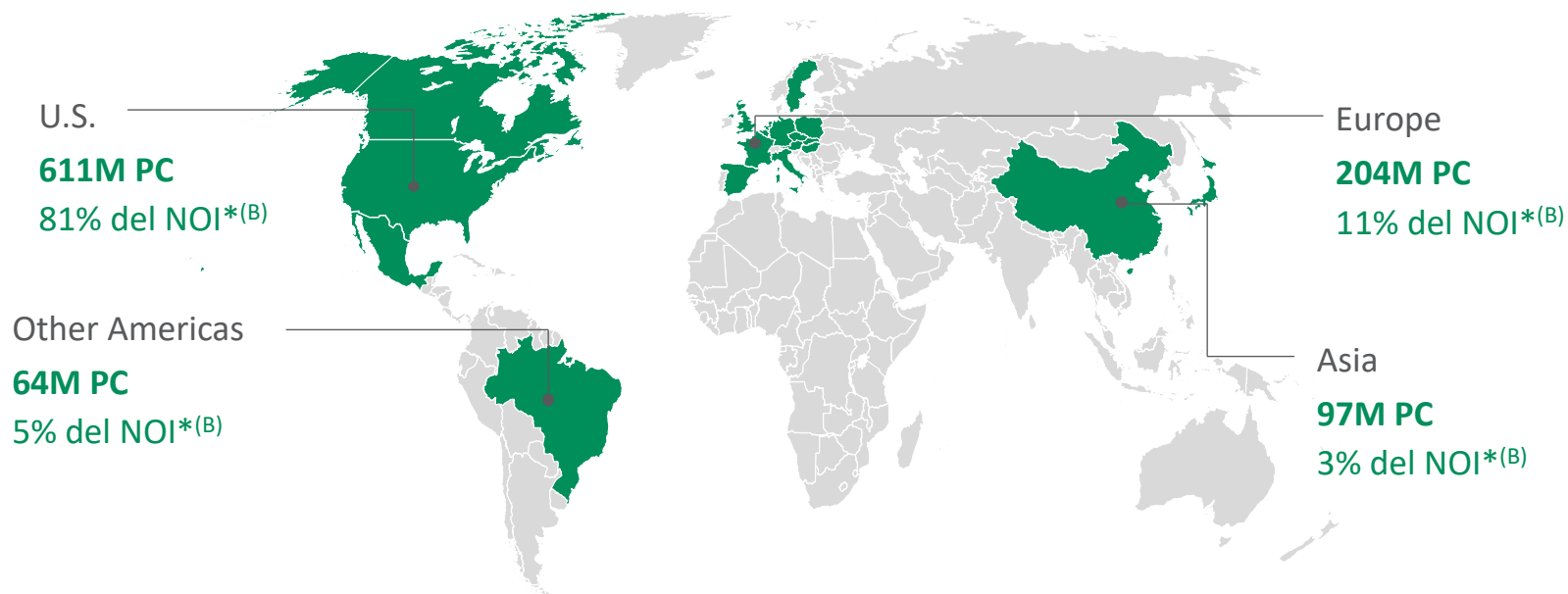
- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. 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 septiembre de 2020.

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 septiembre 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 976 millones de pies cuadrados (91 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.

4,679
Propiedades

976M
Pies Cuadrados

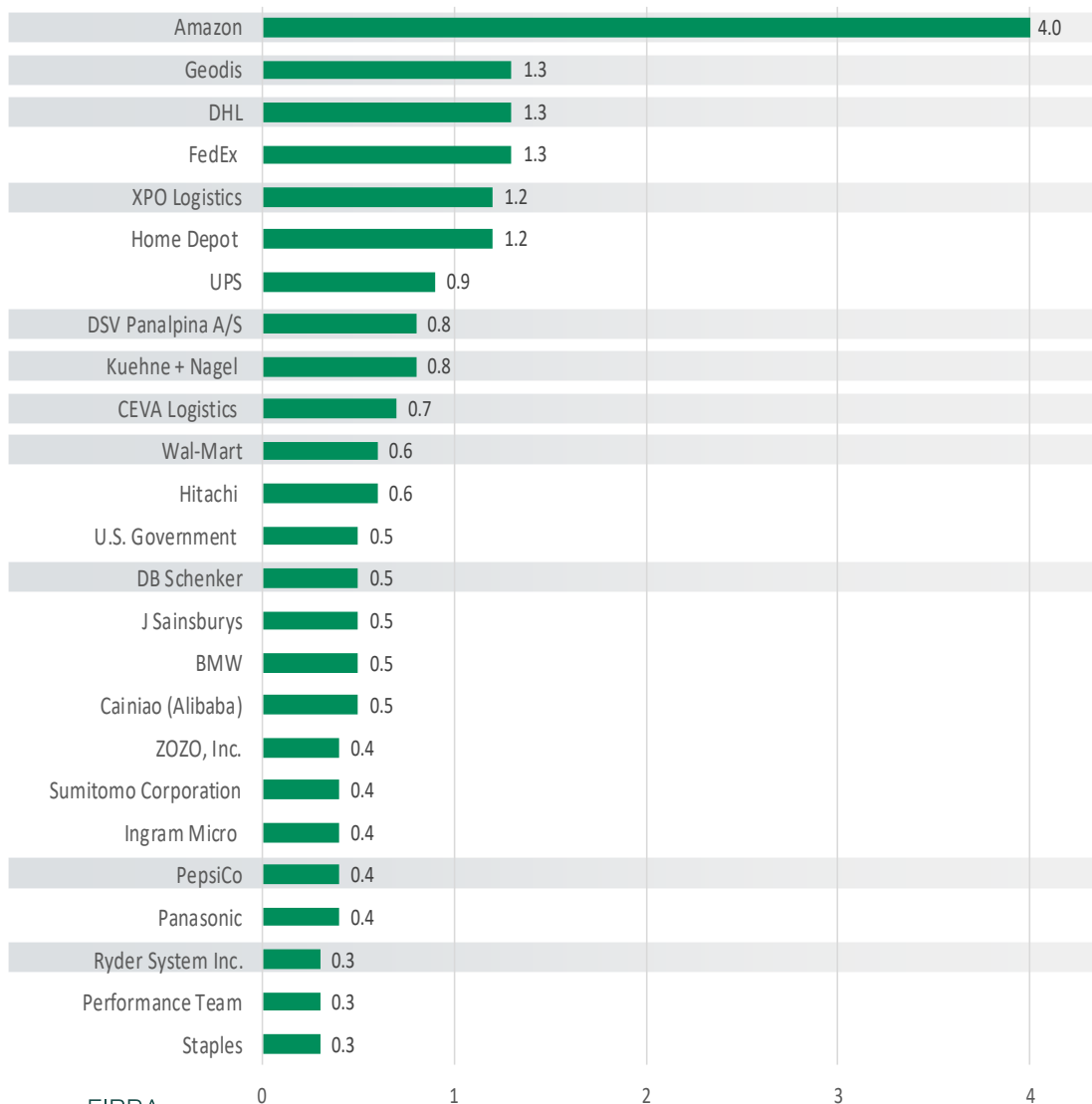
~5,500
Clientes



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

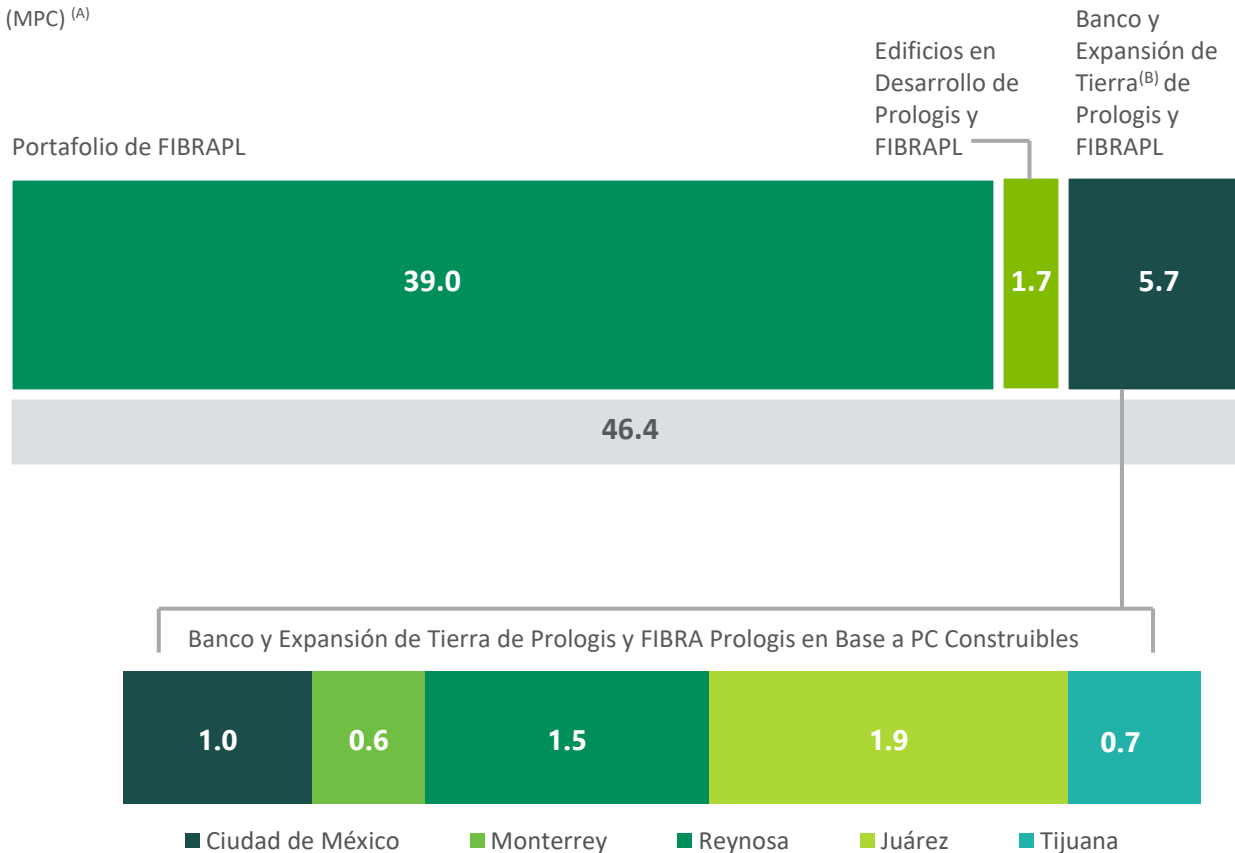


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

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

	ABR (MPC)	% Arrendado
Monterrey	0.9	89.1%
Ciudad Juárez	0.4	77.0%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.7	88.4%



Toluca Building #2, Ciudad de México, México

Notas y Definiciones

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

Costos de Adquisición, como fue presentada para la adquisición de edificios, representa el costo económico. Esta cantidad incluye el precio de compra del edificio más 1) Costos de cierre de transacciones, 2) costo de la auditoría de compra, 3) Gastos de capital inmediatos (Incluyendo dos años de mejoras de propiedad y todas las comisiones de arrendamiento y mejoras de inquilino requeridas para estabilizar la propiedad), 4) los efectos del 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 nueve meses terminados			
	30 de Septiembre de 2020		30 de Septiembre de 2019		30 de Septiembre de 2020		30 de Septiembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
(Pérdida) utilidad neta	1,473,968	66,150	460,107	23,836	769,578	35,055	1,618,298	84,120
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640
Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido	1.7357	0.0779	0.7087	0.0367	0.9696	0.0442	2.5026	0.1301
FFO								
AMEFIBRA FFO	835,180	37,344	514,276	26,628	2,246,887	103,769	1,642,592	84,936
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.9835	0.0440	0.7922	0.0410	2.8309	0.1307	2.5402	0.1313
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,584	36,820	502,518	26,021	2,209,132	102,051	1,601,187	82,774
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.9699	0.0434	0.7741	0.0401	2.7833	0.1286	2.4762	0.1280

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 Septiembre de 2020		al 30 de Junio de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	17,373,564	777,000	19,477,566	842,000
Menos: efectivo	(460,391)	(20,590)	(657,972)	(28,444)
Menos: IVA por recuperar	-	-	(1,062,713)	(45,940)
Deuda total, neta de ajustes	16,913,173	756,410	17,756,881	767,616
Propiedades de inversión y otras propiedades de inversión	60,079,441	2,686,940	61,191,939	2,645,280
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión	28.2%	28.2%	29.0%	29.0%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	1,048,525	47,002	975,796	41,027
Gastos por interés	202,521	9,177	217,556	9,310
Índice de cobertura de cargos fijos	5.18x	5.12x	4.49x	4.41x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	16,913,173	756,410	17,756,881	767,616
EBITDA ajustado anualizado	4,194,100	188,008	3,903,184	164,108
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.03x	4.02x	4.55x	4.68x

Notas y Definiciones (continuación)

3T 2020 Información Suplementaria

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).

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

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

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

- i. ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión;
- ii. pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión (basada en tarifas actuales de tipo de cambio de moneda extranjera) de activos y pasivos denominados en Pesos;
- iii. pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- iv. Ganancia o pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- v. gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- vi. el impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;
- vii. 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.

Nuestras Medidas FFO

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

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

- **Mercados de Consumo** incluyen la logística de mercado de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados cuentan con grandes centros de población con alto consumo per cápita y están ubicados cerca de los principales puertos marítimos, aeropuertos y sistemas de transporte terrestre.

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

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

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

Retención son los pies cuadrados de todos los arrendamientos iniciados durante el periodo que son arrendados por los por los arrendatarios existentes, divididos entre los pies cuadrados de todos los arrendamientos terminados y rentados durante el período que se reporta, excluyendo los pies cuadrados de arrendatarios que incumplieron o 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.

Notas y Definiciones (continuación)

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	55,665	48,551	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(8,465)	(841)	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,658	2,348	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(2,917)	500	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	45,941	50,558	-9.1%
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	6,861	7,733	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(819)	(210)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,658	2,348	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	7,700	9,871	-22.0%
NOI			
Según estados de utilidad integral	48,804	40,818	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(7,646)	(631)	
Ajuste por nivelación de rentas	(2,917)	500	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	38,241	40,687	-6.0%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	2,917	(500)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	41,158	40,187	2.4%

- 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 periodo.

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

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

3T 2020 Información Suplementaria

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

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

en miles	30 de Septiembre de 2020		31 de Diciembre de 2019		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	88,036	3,936	80,614	4,270	7,422	(334)	8%
Reserva para cuentas incobrables	(9,773)	(437)	(23,744)	(1,258)	13,971	821	(143%)
Total	78,263	3,499	56,870	3,012	21,393	487	27%
% de reserva	11%	11%	29%	29%			

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

En el Enfoque de Costos la valuación se basa en el principio de 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 30 de Septiembre 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 7.60%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.31

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