

Cuarto Trimestre 2020

FIBRA Prologis Resultados financieros



Tres Rios #8, Ciudad de México, México



Los Altos #5, Guadalajara, Mexico

Estados financieros
intermedios condensados

Información financiera
complementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Cuarto Trimestre de 2020

CIUDAD DE MÉXICO (27 de enero de 2021) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre de 2020.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- Se firmaron contratos de arrendamiento por 12.5 millones de pies cuadrados
- La ocupación al final del periodo fue de 97.1 por ciento
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 12.4 por ciento
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 87.1 por ciento
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades bajó 4.7 por ciento
- Adquisición de propiedades clase A por US\$438 millones

Las utilidades netas por CBFI para trimestre fueron de Ps. 3.2891 (US\$0.1576) comparados con Ps. 0.8332 (US\$0.0419) por el mismo periodo en 2019. Para el año completo 2020, las utilidades netas por CBFI fueron de Ps. 4.4111 (US\$0.2091).

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFI") fueron de Ps. 0.8164 (US\$0.0380) para el trimestre comparado con Ps. 0.7465 (US\$0.0374) para el mismo periodo en 2019. Para el año completo 2020, el FFO por CBFI fue de Ps. 3.5937 (US\$0.1663).

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS CONTINUAN

"Nuestro desempeño este año por mucho superó nuestras expectativas", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property Mexico. "Entre la pandemia y el impacto a la economía mexicana, me enorgullece que el incremento en renta de renovaciones fue del 12.4 por ciento al mismo tiempo que arrendamos un tercio del portafolio".

Gutiérrez agregó: "También pudimos agregar 5.3 millones de pies cuadrados a través de adquisiciones que agregan valor, mejorando nuestra posición en la Ciudad de México, Monterrey, Ciudad Juárez y Guadalajara".

Portafolio Operativo	4T20	4T19	Notas
Ocupación al final del periodo	97.1%	97.6%	Cuatro de nuestros seis mercados superaron el 97%
Contratos de Arrendamiento Iniciados	1.1 MPC	2.7 MPC	78% de la actividad de arrendamiento relacionada con Monterrey y Ciudad Juárez
Retención de Clientes	72.7%	91.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	10.5%	13.9%	Liderada por Ciudad Juárez y Ciudad de México
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	-1.2%	2.5%	Mayores concesiones como resultado de mayor plazo de arrendamiento junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas
NOI sobre Mismas Propiedades	2.5%	3.3%	

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2020, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 29.0 por ciento y la liquidez era de Ps. 6,913 millones (US\$347.0 millones), que incluían Ps. 6,479 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 434.4 millones (US\$21.8 millones) de efectivo disponible no restringido.

“Como consecuencia de nuestra oferta de bonos verdes por US\$375 millones nuestro balance nunca había estado tan fuerte, lo que también es un testimonio de nuestro compromiso con las prácticas ASG”, dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas de Prologis Property México. “Con vencimientos escalonados, bajo costo de deuda y liquidez significativa, estamos en una excelente posición para poder tomar oportunidades en 2021”.

GUÍA ESTABLECIDA PARA 2021

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFI) FX = Ps. \$21.50 por US\$1.00	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFI	US\$0.1700	US\$0.1750	Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo
Distribución por CBFI del año completo 2021	US\$0.1075	US\$0.1075	
Ocupación al final del año	95.0%	96.0%	
	3.0%	5.0%	Basado en dólares estadounidenses
NOI en efectivo sobre mismas propiedades			
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$23.0	US\$25.0	
Adquisición de edificios	US\$100	US\$200	
Disposición de edificios	US\$20	US\$30	

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 28 de enero de 2021, 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 (Estados Unidos y Canadá), 01 800 853 0237 (México o +1 778 560-2663 (los demás países) e ingresando la contraseña 3157918.

Del 28 de enero al 2 de febrero 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 3157918. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA Prologis consistía de 205 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 40.2 millones de pies cuadrados (3.7 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 condados
al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los
tres meses terminados en esa fecha**



Contenido

Página

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

Reporte de Ingresos del cuarto 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 dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2020

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

Antes de comenzar mi resumen de nuestros resultados de 2020, quiero reconocer lo que fue un año difícil y sin precedentes que planteó innumerables desafíos para las personas y las empresas. Nuestros corazones están con todos aquellos cuyas vidas fueron afectadas por la pandemia y cuyos negocios y comunidades sufrieron. Esperamos tener mejores días por delante y extendemos nuestras condolencias a todos los que perdieron a sus seres queridos o sufrieron por esta terrible situación.

Durante este año difícil, en FIBRA Prologis confiamos en la fortaleza de nuestros equipos y la efectividad de nuestra estrategia de inversión para lograr resultados financieros y operativos sólidos; de hecho, tuvimos un año excepcional.

El volumen de arrendamiento en 2020 fue un récord de 12.5 millones de pies cuadrados, o un tercio de nuestro portafolio, con un 85% de renovaciones. Esto refleja nuestro compromiso enfocado a nuestros clientes: otorgando un alivio a corto plazo en la renta, a cambio de plazos de arrendamiento más largos con renta a mercado. La ocupación al cierre del año fue de 97.1% y el plazo promedio para los nuevos arrendamientos iniciados fue de 67 meses. La renta neta efectiva por renovaciones incrementó 12.4% durante el año. El NOI en efectivo en mismas propiedades disminuyó 4.7% para el año debido a mayores concesiones como resultado de un plazo de arrendamiento más largo y un peso más débil.

Durante el año, levantamos de manera exitosa más de US\$ 700 millones a través de una combinación de emisiones de capital y deuda. En marzo, completamos una suscripción de oferta de derechos que resultó en la emisión de 200 millones de CBFIs nuevos a los tenedores existentes. Después de recibir una calificación de grado de inversión en el cuarto trimestre, FIBRA Prologis emitió bonos verdes en el mercado público nacional, la primera para una empresa inmobiliaria mexicana.

En cuanto al uso de capital, adquirimos catorce propiedades a lo largo del año por US\$ 438.2 millones. Estos esfuerzos incrementaron nuestra presencia en la Ciudad de México, Monterrey, Ciudad Juárez y Guadalajara. Creemos que estas propiedades, las cuales se encuentran en ubicaciones irremplazables, fueron construidas con los más altos estándares y tienen algunos de los mejores clientes globales arrendando el espacio.

La demanda inmobiliaria de espacio logístico se aceleró en el cuarto trimestre. La absorción neta en nuestros seis mercados fue de 5.4 millones de pies cuadrados, comparado con los 4.2 millones de pies cuadrados construidos. Para el año completo, la demanda de todo el año fue de 17.0 millones de pies cuadrados, superando el espacio terminado por casi un millón de pies cuadrados. La actividad fue más fuerte en Ciudad Juárez y Monterrey., ambos mercados beneficiados por el incremento en nearshoring.



La oferta de espacio continúa restringida debido a la escasez de tierra en la Ciudad de México y Tijuana, así como a la dificultad para acceder a la electricidad en nuestros mercados fronterizos. La combinación de una demanda acelerada, especialmente a medida que el nearshoring genera impulso, y una oferta limitada dio como resultado que la desocupación del mercado nacional cayera al 3.3%.

Prevedemos un equilibrio en 2021 en nuestros seis mercados. Es importante destacar que la desocupación permanecerá por debajo del 4% para los productos modernos, lo que debería resultar en rentas más altas de mercado.

Nuestro compromiso con las causas ambientales y sociales, así como nuestra dedicación para un gobierno corporativo sólido, dieron como resultado que FIBRA Prologis fuera reconocida por varias organizaciones. La organización medioambiental global sin fines de lucro CDP nos incluyó en su Lista con clasificación A de Cambio Climático 2020, después de dos años consecutivos con una clasificación A-. FIBRA Prologis fue incluido en el índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific por cuarto año consecutivo, así como en el recién formado Índice S&P/ BMV Total Mexico ESG. Además, recibimos altos puntajes del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB por sus siglas en inglés) por un desempeño sobresaliente en administración ambiental, responsabilidad social y gobernanza. Estamos comprometidos a estar a la vanguardia de las iniciativas ESG en México.

En resumen, los resultados operativos y financieros de FIBRA Prologis para el trimestre y el año completo fueron sobresalientes a pesar de la debilidad en la economía mexicana y la pandemia. Nuestro portafolio ha demostrado ser resiliente, nuestro equipo profesional de bienes raíces adaptables y nuestro balance nunca había estado más sólido. Esperamos una mejora en la economía en 2021, particularmente a medida que se acelere el ritmo de la vacunación. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y nos mantendremos firmes en crear valor para nuestros tenedores de certificados mientras mantenemos nuestra bien planeada forma de ver el negocio.

En ese sentido, terminaré la carta de este trimestre deseándoles a ustedes y a sus seres queridos buena salud y que estén bien.

Muchas gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA Prologis era dueña de 205 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 40.2 millones de pies cuadrados (3.7 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 228 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 70.0 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 30.0 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del cuarto trimestre de 2020 incluye los resultados del 1 de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2020, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2020	2019	4Q 2020	4Q 2019	Notas
Ocupación al final del periodo	97.1%	97.6%	97.1%	97.6%	Cuatro de nuestros seis mercados superaron el 97%
Contratos de Arrendamiento Empezados	12.5MSF	7.1MSF	1.1MSF	2.7MSF	78% de la actividad de arrendamiento relacionada con Monterrey y Ciudad Juárez
Retención de Clientes	87.1%	89.6%	72.7%	91.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	12.4%	11.0%	10.5%	13.9%	Liderada por Ciudad Juárez y Ciudad de México
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	-4.7%	3.1%	-1.2%	2.5%	Mayores concesiones, resultado de mayor plazo de arrendamiento junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.65	US\$1.90	US\$1.70	US\$2.33	Decremento en costos de rotación de 21.4% año tras año

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	2020	2019	4T 2020	4T 2019	Notas
Adquisiciones					
Edificios:					
Costo de Adquisición	US\$ 438.1	US\$ 5.1	US\$ 79.8	US\$ 5.1	
ABR	5.3 MSF	0.4 MSF	1.2 MSF	0.4 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	6.6%	8.0%	6.4%	8.0%	



Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. 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 780 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

Las condiciones operativas fueron resistentes y siguen siendo sólidas. La demanda de bienes raíces logísticos se aceleró en el cuarto trimestre, lo que resultó en una absorción neta de 5.4 millones de pies cuadrados en nuestros seis principales mercados logísticos en comparación con 4.2 millones de pies cuadrados de terminaciones y una desocupación de mercado de 3.3%.

Para todo el año, la demanda de logística fue de 17.0 millones de pies cuadrados, la misma que 2019, mientras que las terminaciones fueron de 14.9 millones de pies cuadrados, o 0.9 millones de pies cuadrados menos que el año anterior. La actividad se aceleró en Ciudad Juárez y Monterrey, las cuales se beneficiaron del nearshoring.

Esperamos que la demanda de logística continúe avanzando en 2021. Prevemos que en 2021 haya equilibrio en nuestros seis mercados. Es importante destacar que la desocupación permanecerá por debajo del 4 por ciento para producto moderno, lo que debería resultar en rentas de mercado más altas.

Si bien estamos monitoreando de cerca el crecimiento económico y la pandemia, nos mantenemos cautelosamente optimistas dado que los impulsores estructurales de bienes raíces logísticos mexicanos, principalmente, la adopción del comercio electrónico y el nearshoring de las operaciones de manufactura, han superado a la economía en general.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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. Al 31 de diciembre de 2020 66 por ciento de estos montos diferidos fueron reembolsados. Esperamos que el remanente sea pagado en 2021.

Durante el cuarto trimestre, FIBRA Prologis cobró el 98.3 por ciento de renta vencida en comparación con el 95.1 por ciento para el mismo periodo de 2019. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, FIBRA Prologis cobró 97.2 por ciento de renta vencida.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del cuarto trimestre, Prologis tenía 1.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 81.5 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 35 por ciento de la renta neta efectiva.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 434.4 millones (aproximadamente US\$21.8 millones) al 31 de diciembre de 2020, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,913 millones (US\$347.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada

Deuda

Al 31 de diciembre de 2020, contábamos con aproximadamente Ps. 17,084 millones (US\$857.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 3.4 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.4 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 7.1 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 31 de diciembre de 2020 es 29.4 por ciento y 10.9 veces, respectivamente.

A raíz de la resolución de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única de Emisoras”) publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de diciembre de 2020, cuyas modificaciones entraron en vigor el 11 de diciembre de 2020, es la intención del Administrador continuar aplicando los límites de apalancamiento previstos en la Circular Única de Emisoras antes de su modificación para efectos de reporte, y considerando la situación actual (incluyendo la liquidez) de FIBRA Prologis, no incurrir en endeudamiento adicional hasta en tanto la Asamblea de Tenedores apruebe los Lineamientos de Apalancamiento de FIBRA Prologis en la próxima Asamblea Anual. Esta propuesta se someterá a la consideración del Comité Técnico de FIBRA Prologis en la sesión a ser celebrada próximamente.

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 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2020;
- Los estados condensados de resultados integrales por el período de tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2020;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2020;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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 Ortíz', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 22 de enero de 2021.

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo		\$ 434,406	\$ 182,792
Cuentas por cobrar		52,313	56,870
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar		108,074	10,301
Pagos anticipados		2,478	3,295
Activos destinados para venta	6	511,338	-
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	12	15,955	7,338
		1,124,564	260,596
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	56,831,355	44,611,642
Otras propiedades de inversión		34,600	10,778
Porción no circulante de pagos anticipados	7	49,838	-
Otros activos		30,692	43,386
		56,946,485	44,665,806
Total activo		\$ 58,071,049	\$ 44,926,402
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 71,397	\$ 47,200
Rentas anticipadas		49,573	21,959
IVA por pagar		-	356
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	11,296	49,161
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	29,668	29,298
		161,934	147,974
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	17,013,238	14,522,030
Depósitos en garantía		353,644	280,342
Instrumentos de cobertura	12	-	61,683
		17,366,882	14,864,055
Total pasivo		17,528,816	15,012,029
Capital:			
Tenedores de CBFi	9	22,369,174	14,124,954
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		18,173,059	15,789,419
Total de capital		40,542,233	29,914,373
Total de pasivo y capital		\$ 58,071,049	\$ 44,926,402

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

		Por los tres meses terminados		Por el año terminado	
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI	Nota	2020	2019	2020	2019
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,089,361	\$ 841,959	\$ 4,133,470	\$ 3,383,106
Recuperación de gastos por arrendamientos		117,915	90,850	467,433	371,620
Otros ingresos por arrendamiento		16,375	17,744	60,919	70,039
		1,223,651	950,553	4,661,822	3,824,765
Costos y gastos:					
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		(79,233)	(61,931)	(275,697)	(241,922)
Servicios públicos		(6,928)	(6,495)	(30,918)	(45,808)
Honorarios de administración de propiedades	11	(33,049)	(27,620)	(133,159)	(114,491)
Impuesto predial		(20,747)	(19,025)	(78,804)	(72,514)
Gastos de operación no recuperables		(17,200)	(4,440)	(84,791)	(48,862)
		(157,157)	(119,511)	(603,369)	(523,597)
Utilidad bruta		1,066,494	831,042	4,058,453	3,301,168
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7	2,086,054	51,607	716,995	275,835
Comisión por administración de activos	11	(106,571)	(85,883)	(423,108)	(338,503)
Cuota por incentivo		-	-	-	(172,627)
Honorarios profesionales		(17,344)	(6,079)	(58,187)	(34,034)
Costo financiero		(231,553)	(170,876)	(869,688)	(730,576)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		(2,430)	-	(2,430)	(18,638)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(9,074)	(9,121)	(39,750)	(35,494)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		(35,491)	(1,136)	(23,625)	(13,274)
Utilidad (pérdida) realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		1,138	(810)	112,262	(1,450)
Utilidad cambiaria, neta		43,712	10,836	61,002	15,424
Impuestos no recuperados		-	(77,777)	40,463	(77,777)
Otros gastos generales y administrativos		(1,839)	(908)	(9,713)	(10,861)
		1,726,602	(290,147)	(495,779)	(1,141,975)
Utilidad neta		2,793,096	540,895	3,562,674	2,159,193
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		(4,546,606)	(1,380,230)	555,523	(1,453,670)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad no realizada en swaps de tasa de interés		(91,504)	16,571	(161,160)	(136,202)
		(4,638,110)	(1,363,659)	394,363	(1,589,872)
(Pérdida) utilidad integral		\$ (1,845,014)	\$ (822,764)	\$ 3,957,037	\$ 569,321
Utilidad por CBFI	10	\$ 3.29	\$ 0.83	\$ 4.41	\$ 3.34

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Reserva de recompra de CBFI	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ -	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividendos	-	-	-	(1,526,752)	(1,526,752)
CBFIs emitidos	172,627	-	-	-	172,627
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,453,670)	-	-	(1,453,670)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(136,202)	-	-	(136,202)
Utilidad neta	-	-	-	2,159,193	2,159,193
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,589,872)	-	2,159,193	569,321
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(1,568,397)	(1,568,397)
CBFIs emitidos	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Recompra de CBFIs	-	-	(5,000)	-	(5,000)
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	555,523	-	-	555,523
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(161,160)	-	-	(161,160)
Utilidad neta	-	-	-	3,562,674	3,562,674
(Pérdida) utilidad integral neta	-	394,363	-	3,562,674	3,957,037
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2020	2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 3,562,674	\$ 2,159,193
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(716,995)	(275,835)
Cuota por incentivo	-	172,627
Reserva para cuentas incobrables	21,385	17,430
Costo financiero	869,688	730,576
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	2,430	18,638
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura	(112,262)	1,450
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	23,625	13,274
Instrumentos de cobertura	-	(13,080)
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta	30,711	(2,088)
Nivelación de renta	(260,348)	(33,498)
Impuestos no recuperados	-	77,777
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	42,772	(8,133)
Otras cuentas por cobrar	(97,184)	83,004
Pagos anticipados	977	(1,135)
Otros activos	15,091	4,327
Cuentas por pagar	(1,694)	(67,792)
IVA por pagar	(379)	356
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(40,648)	(3,315)
Depósitos en garantía	57,533	(19,234)
Rentas anticipadas	49,579	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	3,446,955	2,854,542
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(10,361,356)	(87,593)
Disposición de propiedades de inversión	-	1,363,020
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(142,485)	-
Costo relacionados con la disposición de propiedades de inversión	-	(15,310)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(565,961)	(479,742)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(11,069,802)	780,375
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(1,568,397)	(1,526,752)
Préstamos obtenidos	11,961,049	1,736,006
Pago de préstamos	(10,230,330)	(3,097,965)
Intereses pagados	(567,734)	(712,810)
CBFIs emitidos	8,300,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-
Reserva de recompra de CBFIs	(5,000)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	7,833,808	(3,601,521)
Incremento en efectivo, neta	210,961	33,396
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	40,653	(189,880)
Efectivo al principio del periodo	182,792	339,276
Efectivo al final del periodo	\$ 434,406	\$ 182,792
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 31 de diciembre de 2020 y 2019 por los tres meses y los años terminados en esa fecha
En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“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).

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 159.6	\$ 8.0
Bono verde (No garantizado)	8-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	4.12%	7,433.0	375.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-noviembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	902.6	45.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-octubre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	740.7	35.0
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				\$ 11,961.0	\$ 583.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 158.8	\$ 8.0
Citibank, #3 (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,765.5	140.0
Citibank, #2 (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,963.1	150.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,580.3	80.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	20-octubre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	105.6	5.0
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				\$ 10,230.3	\$ 498.0

* 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	22-octubre-2020	\$ 363.8	\$ 17.3	0.4284	0.0204
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		\$ 1,568.4	\$ 78.3		

iii. Adquisiciones:

			Pies Cuadrados	Considerando costos de cierre pagados	
En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	área arrendable	Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
Apodaca, Edificio 9	17-diciembre-2020	Monterrey	587,563	\$ 744.6	\$ 37.3
Centro Industrial Juarez 17	1-diciembre-2020	Juarez	210,223	319.9	15.8
Apodaca, Edificio 14	3-noviembre-2020	Monterrey	99,556	140.1	6.6
Apodaca, Edificio 13	3-noviembre-2020	Monterrey	302,583	425.0	20.0
Guadalajara Downtown 1	22-junio-2020	Guadalajara	47,685	44.2	2.1
Santa Maria 2	22-junio-2020	Mexico	92,176	149.8	6.7
Grande, Edificio 1	6-abril-2020	Mexico	996,897	2,202.0	89.2
Grande, Edificio 2	6-abril-2020	Mexico	1,053,173	2,445.3	99.1
Grande, Edificio 3	6-abril-2020	Mexico	312,000	639.7	25.9
Grande, Edificio 4	6-abril-2020	Mexico	255,840	534.7	21.7
Grande, Edificio 5	6-abril-2020	Mexico	408,315	837.1	33.9
Grande, Edificio 6	6-abril-2020	Mexico	312,584	632.3	25.6
Grande, Edificio 7	6-abril-2020	Mexico	283,360	557.5	22.6
Grande, Edificio 8	6-abril-2020	Mexico	367,556	781.8	31.7
Total adquisiciones			5,329,511	\$ 10,454.0	\$ 438.2

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.

v. Recompra de CBFIs:

El 1 de abril de 2020, FIBRAPL registró una reserva de compra de CBFi de \$202.9 miles de dólares estadounidenses (\$5.0 millones de pesos mexicanos). Ver nota 9.

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 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los periodos de tres meses y los años terminados en esa fecha 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 2020, 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.

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 Recompra de CBFIs.

4. Revelaciones y presentación de estados intermedios condensados de resultados integrales

Durante 2020, FIBRAPL decidió modificar ciertas revelaciones así como la presentación en los Estados Financieros Intermedios Condensados por los tres meses y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, para presentar el ingreso como un monto positivo y el gasto como un monto negativo, el cual es consistente con la presentación usada con las otras partes relacionadas de FIBRAPL. Los estados financieros condensados cumplen con lo requerido por la NIC 34 Información Financiera Intermedia, la cual establece que una entidad incluirá en su información financiera intermedia una explicación de eventos y transacciones, ocurridos desde el final del último período anual sobre el que se informa, que son importantes para comprender los cambios en la posición financiera y el desempeño de la entidad.

Dado que los usuarios de la información financiera de FIBRAPL tienen acceso a los Estados Financieros Anuales más recientes, no es necesario que las notas a la información financiera intermedia proporcionen actualizaciones a la información que se proporcionó en las notas al informe financiero anual más reciente considerando que los cambios anteriores son poco significativos.

5. 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 meses y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2020 y 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 31 de diciembre de 2020						
	México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 481,599	\$ 152,827	\$ 118,376	\$ 119,887	\$ 133,813	\$ 82,859	\$ 1,089,361
Recuperación de gastos por arrendamientos	49,928	12,026	14,340	14,440	13,762	13,419	117,915
Otros ingresos por arrendamiento	7,215	1,577	6,757	319	441	66	16,375
	538,742	166,430	139,473	134,646	148,016	96,344	1,223,651
Costos y gastos:							
Gastos de operación	(76,347)	(17,112)	(15,662)	(16,282)	(16,521)	(15,233)	(157,157)
Utilidad bruta	\$ 462,395	\$ 149,318	\$ 123,811	\$ 118,364	\$ 131,495	\$ 81,111	\$ 1,066,494

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 317,268	\$ 135,341	\$ 103,849	\$ 93,398	\$ 121,110	\$ 70,993	\$ 841,959
Recuperación de gastos por arrendamientos	33,287	11,149	11,673	12,208	11,884	10,649	90,850
Otros ingresos por arrendamiento	10,260	5,346	1,565	-	521	52	17,744
	360,815	151,836	117,087	105,606	133,515	81,694	950,553
Costos y gastos:							
Gastos de operación	(49,512)	(12,382)	(12,261)	(15,300)	(14,625)	(15,431)	(119,511)
Utilidad bruta	\$ 311,303	\$ 139,454	\$ 104,826	\$ 90,306	\$ 118,890	\$ 66,263	\$ 831,042

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,744,859	\$ 593,352	\$ 449,662	\$ 468,726	\$ 547,005	\$ 329,866	\$ 4,133,470
Recuperación de gastos por arrendamientos	190,085	51,664	53,744	58,899	57,838	55,203	467,433
Otros ingresos por arrendamiento	28,487	9,858	17,859	2,254	2,259	202	60,919
	1,963,431	654,874	521,265	529,879	607,102	385,271	4,661,822
Costos y gastos:							
Gastos de operación	(255,263)	(70,707)	(71,240)	(76,432)	(71,765)	(57,962)	(603,369)
Utilidad bruta	\$ 1,708,168	\$ 584,167	\$ 450,025	\$ 453,447	\$ 535,337	\$ 327,309	\$ 4,058,453

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019								
en miles de pesos mexicanos	México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total	
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,258,069	\$ 536,797	\$ 414,613	\$ 398,086	\$ 478,770	\$ 296,771	\$	3,383,106
Recuperación de gastos por arrendamientos	139,733	42,371	46,718	46,986	46,497	49,315		371,620
Otros ingresos por arrendamiento	33,217	29,681	4,121	419	2,549	52		70,039
	1,431,019	608,849	465,452	445,491	527,816	346,138		3,824,765
Costos y gastos:								
Gastos de operación	(221,167)	(72,510)	(51,521)	(58,230)	(59,315)	(60,854)		(523,597)
Utilidad bruta	\$ 1,209,852	\$ 536,339	\$ 413,931	\$ 387,261	\$ 468,501	\$ 285,284		\$ 3,301,168

Al 31 de diciembre de 2020								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 5,266,067	\$ 1,342,481	\$ 1,434,026	\$ 1,232,941	\$ 1,105,903	\$ 847,935	\$ -	\$ 11,229,353
Edificios	21,064,269	5,369,928	5,736,102	4,931,762	4,423,614	3,391,738	-	44,917,413
	26,330,336	6,712,409	7,170,128	6,164,703	5,529,517	4,239,673	-	56,146,766
Nivelación de renta	239,584	115,397	93,063	120,866	73,271	42,408	-	684,589
Total de propiedades de inversión	\$ 26,569,920	\$ 6,827,806	\$ 7,263,191	\$ 6,285,569	\$ 5,602,788	\$ 4,282,081	\$ -	\$ 56,831,355
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 511,338	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 511,338
Otras propiedades de inversión	\$ 34,600	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 34,600
Total de deuda a largo plazo	\$ -	\$ 789,653	\$ 1,339,257	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,913,996	\$ 17,042,906

Al 31 de diciembre de 2019								
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ -	\$ 8,838,235
Edificios	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	-	35,352,942
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	-	44,191,177
Nivelación de renta	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	-	420,465
Total de propiedades de inversión	\$ 18,221,192	\$ 7,039,518	\$ 5,613,494	\$ 5,007,873	\$ 5,229,625	\$ 3,499,940	\$ -	\$ 44,611,642
Otras propiedades de inversión	\$ 10,778	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10,778
Total de deuda a largo plazo	\$ -	\$ 746,367	\$ 1,266,918	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,538,043	\$ 14,551,328

6. Activos destinados para venta

El 18 de diciembre de 2020 FIBRAPL recibió un depósito del comprador para un contrato de compraventa bajo premisa de compra de un portafolio industrial de dos propiedades localizadas en el mercado de Guadalajara, con un área arrendable de 0.49 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$25.6 millones dólares estadounidenses (\$511.3 millones de pesos mexicanos), que podría altamente concretarse durante el primer cuarto de 2021.

Al 31 de diciembre de 2020 las tres propiedades fueron clasificadas como destinadas para venta.

7. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$716,995 y \$275,835 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL, incluyó el pago de un anticipo para la futura adquisición de tres edificios industriales en el mercado de México por \$2.5 millones de dólares estadounidenses (49.8 millones de Pesos Mexicanos).

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de diciembre de 2020
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 12.00% Promedio ponderado 8.69%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 10.50% Promedio ponderado 7.30%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta (por devengar) devengados	(511,338)	1,230,502
Efecto por conversión de moneda funcional	729,967	(1,836,253)
Adquisición de propiedades de inversión	10,311,518	71,222
Costos de adquisición	142,485	10,592
Disposición de propiedades de inversión	-	(1,363,020)
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	565,961	479,742
Nivelación de rentas	264,125	15,971
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	716,995	275,835
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, FIBRAPL tenía deuda a largo plazo compuesta por préstamos de instituciones financieras y bonos emitidos públicamente en dólares estadounidenses, de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 31 de diciembre de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Bono verde (No garantizado)	Dólares estadounidenses	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	\$ 7,475,700	-	\$ -
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 245bps	-	-	150,000	2,830,905
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR + 245bps	85,000	1,694,492	225,000	4,246,358
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR + 235bps	290,000	5,781,208	290,000	5,473,083
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,066,533	53,500	1,009,689
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,066,533	53,500	1,009,689
Total				857,000	17,084,466	772,000	14,569,724
Intereses por pagar				1,488	29,668	1,552	29,298
Costos de emisión de deuda				(3,573)	(71,228)	(2,527)	(47,694)
Total de deuda				854,915	17,042,906	771,025	14,551,328
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,488	29,668	1,552	29,298
Deuda a largo plazo				853,427	\$ 17,013,238	769,473	\$ 14,522,030

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$26.6 millones de dólares (\$567.7 millones de pesos) y \$37.1 millones de dólares (\$712.8 millones de pesos) respectivamente, y pagó principal por \$498.0 millones de dólares (\$10,230.3 millones de pesos) and \$161.0 millones de dólares (\$3,097.9 millones de pesos), respectivamente.

El 7 de diciembre de 2020 FIBRAPL valoró una oferta de bonos verdes por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años de Fideicomiso a Largo Plazo por un monto total de emisión de USD \$ 375. 0 millones de dólares estadounidenses (\$ 7,475.7 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", que se amortizarán de la siguiente manera:

- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,491.9 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2028;
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,491.9 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2030; y
- \$125.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,491.9 millones de pesos mexicanos) monto principal con vencimiento en 2032.

Los Bonos devengan intereses al 4.12% anual. Los Bonos son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL. Las ganancias netas utilizadas para financiar el reembolso de préstamos a plazo pendientes que vencen en 2022 y 2023 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL cumplía con todos sus convenants.

9. Capital

Al 31 de diciembre de 2020 el total de CBFI es de 849,185,514.

El 1 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.

10. Utilidad por CBFI

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

	Por los tres meses terminados en Diciembre 31		Por el año terminado en Diciembre 31	
	2020	2019	2020	2019
en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI				
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ 3.29	\$ 0.83	\$ 4.41	\$ 3.34
Utilidad neta del periodo	2,793,096	540,895	3,562,674	2,159,193
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	849,186	649,186	807,655	647,282

Al 31 de diciembre 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 9.

11. Información de afiliadas

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

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

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

	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
en miles de pesos mexicanos		
Comisión por administración de propiedades	\$ 11,296	\$ 9,363
Comisión por arrendamiento	-	39,798
	\$ 11,296	\$ 49,161

b. Transacciones con compañías afiliates

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminado el 31 de diciembre		Por el año terminado al 31 de diciembre	
	2020	2019	2020	2019
Comisión por administración de activos	\$ (106,571)	\$ (85,883)	\$ (423,108)	\$ (338,503)
Comisiones por administración de propiedades	(33,049)	(27,620)	(133,159)	(114,491)
Comisiones por arrendamiento	(1,366)	(9,792)	(46,368)	(33,251)
Comisiones por desarrollo	(2,451)	-	(11,550)	(6,980)
Cuota por mantenimiento	(3,441)	(3,143)	(13,068)	(9,521)
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 fueron emitidos el 11 de diciembre del 2019 .

12. Actividades de cobertura

Swap 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	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Institución financiera:					
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ -	\$ (1,382)
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	-	(1,382)
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	-	(22,953)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	-	(22,952)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	-	(6,507)
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	-	(6,507)
				\$ -	\$ (61,683)

*(en millones de dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL reconoció \$ 2.6 millones de dólares estadounidenses (\$ 54.1 millones de pesos mexicanos) como costo financiero debido a la terminación de los contratos de swap como resultado de la extinción anticipada de deuda.

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.

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 6 de octubre de 2020 FIBRAPL negoció dos opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA por \$3.5 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 6 de noviembre de 2020 FIBRAPL negoció dos opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA por \$3.6 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.

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
						2020	2019	2020
1-enero-2020	31-marzo-2020	2-abril-2020	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	-	\$ 136	-
1-abril-2020	30-junio-2020	2-julio-2020	19.5000 USD-MXN	Level 2	100,000	-	1,217	-
1-julio-2020	30-septiembre-2020	4-octubre-2021	19.5000 USD-MXN	Level 2	100,000	-	2,385	-
1-octubre-2020	31-diciembre-2020	5-enero-2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,229	3,600	262
4-enero-2021	31-marzo-2021	5-abril-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	40	-	2
4-enero-2021	31-marzo-2021	6-abril-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	259	-	13
1-abril-2021	30-junio-2021	2-julio-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	658	-	33
1-abril-2021	30-junio-2021	2-julio-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,376	-	69
1-julio-2021	30-septiembre-2021	4-octubre-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,296	-	65
1-julio-2021	30-septiembre-2021	4-octubre-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	2,253	-	113
1-octubre-2021	31-diciembre-2021	4-enero-2022	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,854	-	93
1-octubre-2021	31-diciembre-2021	5-enero-2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	2,990	-	150
Total					\$	15,955	\$	7,338
							\$	800
								\$
								388

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020.

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 22 de enero de 2021, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.



Tres Ríos #8, Ciudad de México, México

CUARTO 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.



Los Altos #5, Guadalajara, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 2020 Guía y Actuales
- 8 2021 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Uso de Capital

- 16 Adquisiciones

Capitalización

- 17 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 21 Notas y Definiciones ^(A)



Izcalli #4, Ciudad de México, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA Prologis era dueño de 205 ^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 40.2 millones de pies cuadrados (3.7 millones de metros cuadrados) de ABR.

PRESENCIA EN MERCADOS

97.1%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

ABR % Renta
Neta Efectiva

40.2 MPC **100%**

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
12.4 MPC	30.0%	98.6%

MERCADOS DE CONSUMO

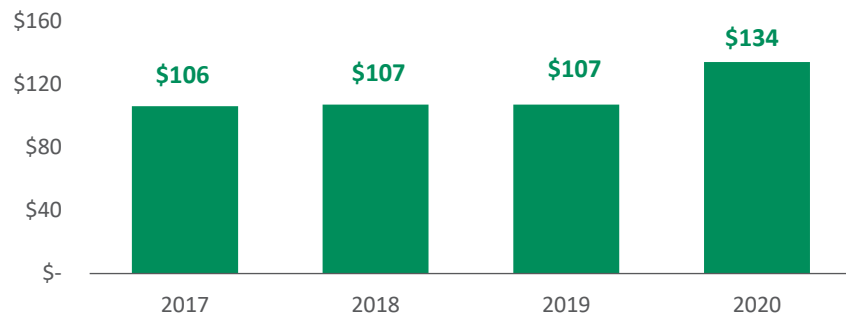
Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
27.8 MPC	70.0%	96.4%



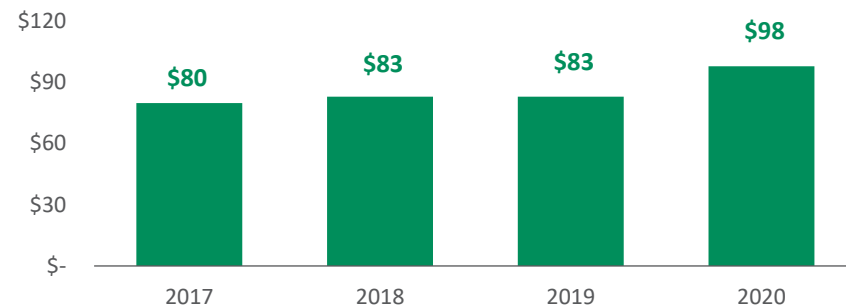
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



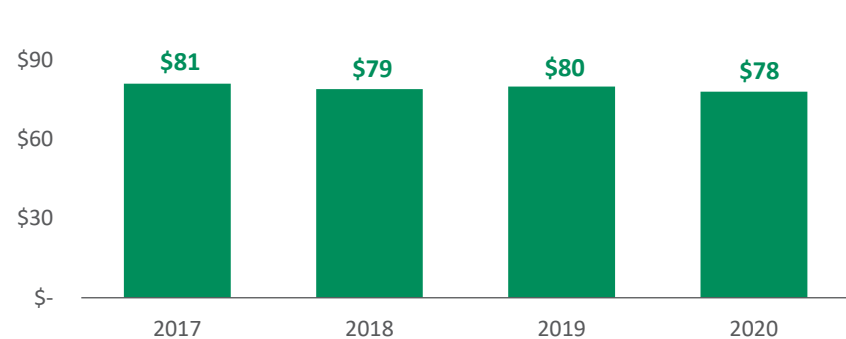
AFFO

(en millones de US\$)



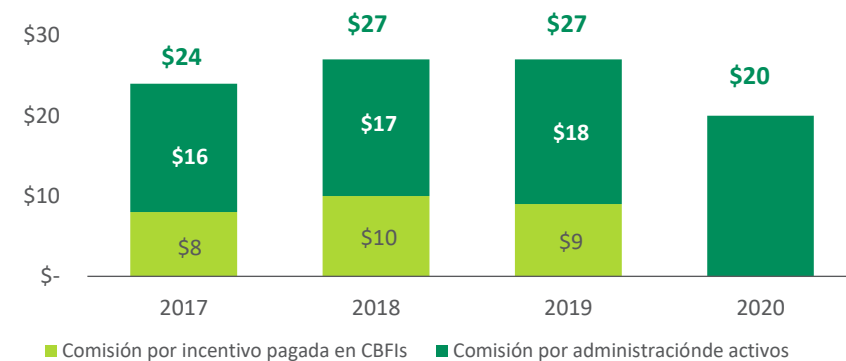
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



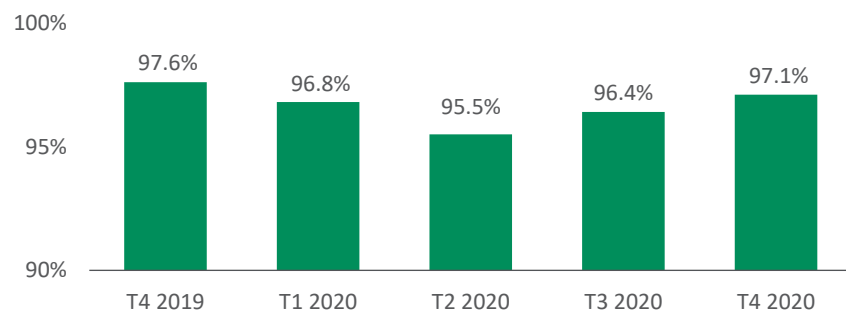
Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

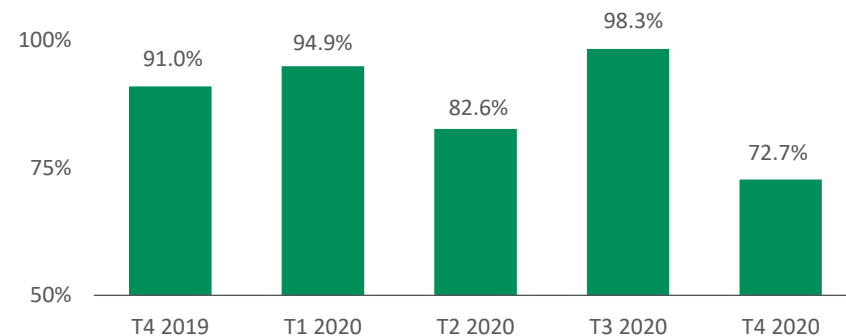
	Por los tres meses terminados al									
	31 de diciembre de 2020		30 de septiembre de 2020		30 de junio de 2020		31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,223,651	58,027	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997	978,626	51,201	950,553	48,914
Utilidad Bruta	1,066,494	50,192	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935	837,013	44,597	831,042	42,690
Utilidad (pérdida) neta	2,793,096	133,852	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)	540,895	27,172
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	835,180	37,344	789,354	33,159	622,353	33,266	496,282	24,862
FFO, modificado por FIBRA Prologis	693,313	32,281	823,584	36,820	775,408	32,557	610,140	32,674	484,622	24,255
AFFO	528,805	23,654	630,292	28,101	562,469	23,440	403,369	23,279	285,764	13,977
EBITDA ajustada	956,910	45,249	1,048,525	47,002	975,796	41,027	813,159	42,739	703,883	36,101
Utilidad (pérdida) neta por CBFi	3.2891	0.1576	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)	0.8332	0.0419
AMEFIBRA FFO por CBFi	0.8294	0.0387	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488	0.7645	0.0383
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.8164	0.0380	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374

Desempeño Operativo

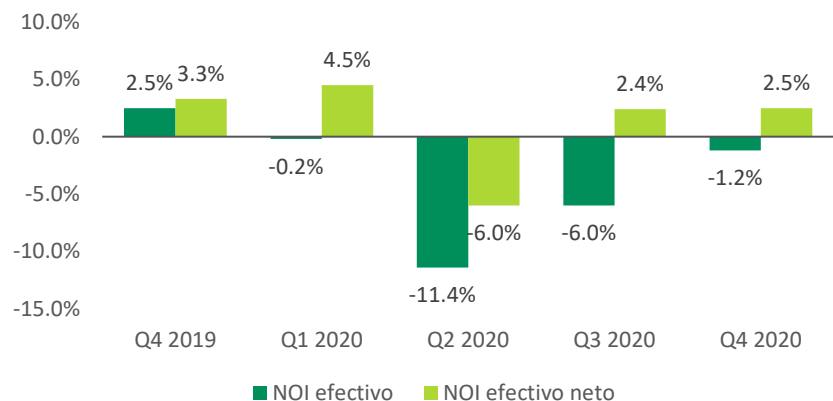
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



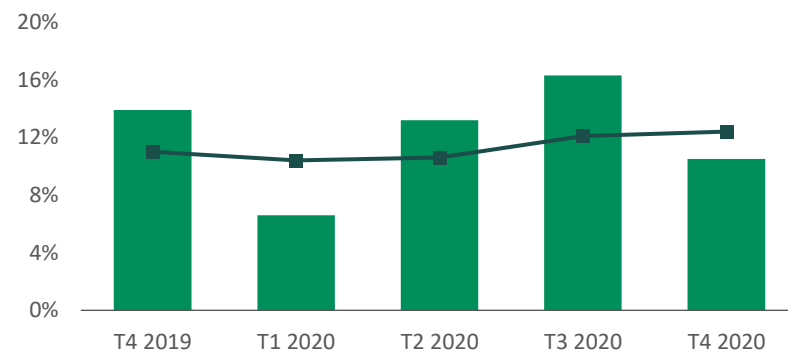
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Total trimestral	13.9%	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	11.0%	10.4%	10.6%	12.1%	12.4%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto		Actuales
FFO por CBFI año completo excluyendo cuota por incentivo ^(A)	\$	0.1550	\$	0.1650	\$ 0.1676
Operaciones					
Ocupación al final del año		95.0%		96.0%	97.6%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		-5.0%		-3.0%	-1.2%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%	13.7%
Despliegue de Capital					
Adquisición de edificios	\$	350,000	\$	400,000	\$ 438,000
Otros Supuestos					
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	19,000	\$	21,000	\$ 22,247
Distribución por CBFI del año completo 2020 (dólares estadounidenses)	\$	0.0970	\$	0.0970	\$ 0.0970

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
FFO por CBFI año completo excluyendo cuota por incentivo ^(A)	\$	0.1700	\$	0.1750
Operaciones				
Ocupación al final del año		95.0%		96.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		3.0%		5.0%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	100,000	\$	200,000
Disposición de edificios	\$	20,000	\$	30,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	23,000	\$	25,000
Distribución por CBFI del año completo 2021 (dólares estadounidenses)	\$	0.1075	\$	0.1075

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

4T 2020 Información Suplementaria

en miles	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
Activo	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo circulante:				
Efectivo	434,406	21,791	182,792	9,687
Cuentas por cobrar ^(A)	52,313	2,624	56,870	3,012
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	108,074	5,421	10,301	546
Pagos anticipados	2,478	125	3,295	174
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	15,955	800	7,338	389
Propiedades de inversión destinadas para la venta	511,338	25,650	-	-
	1,124,564	56,411	260,596	13,808
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	56,831,355	2,850,804	44,611,642	2,363,819
Otras propiedades de inversión	34,600	1,736	10,778	571
Pagos anticipados no circulante	49,838	2,500	-	-
Otros activos	30,692	1,541	43,386	2,298
	56,946,485	2,856,581	44,665,806	2,366,688
Total activo	58,071,049	2,912,992	44,926,402	2,380,496
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	71,397	3,581	47,200	2,502
Rentas anticipadas	49,573	2,487	21,959	1,164
Impuesto al valor agregado por pagar	-	-	356	19
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	11,296	566	49,161	2,605
Porción circulante de la deuda a largo plazo	29,668	1,488	29,298	1,552
	161,934	8,122	147,974	7,842
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	17,013,238	853,427	14,522,030	769,473
Depósitos en garantía	353,644	17,740	280,342	14,854
Instrumentos de cobertura cambiaria	-	-	61,683	3,268
	17,366,882	871,167	14,864,055	787,595
Total pasivo	17,528,816	879,289	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	18,173,059	632,095	15,789,419	559,582
Total de capital contable	40,542,233	2,033,703	29,914,373	1,585,059
Total de pasivo y capital contable	58,071,049	2,912,992	44,926,402	2,380,496

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

4T 2020 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos								
Ingresos por arrendamiento	1,089,361	51,867	841,959	43,307	4,133,470	192,428	3,383,106	174,965
Recuperación de gastos por arrendamiento	117,915	5,651	90,850	4,677	467,433	21,858	371,620	19,214
Otros ingresos por arrendamiento	16,375	509	17,744	930	60,919	2,604	70,039	3,650
	1,223,651	58,027	950,553	48,914	4,661,822	216,890	3,824,765	197,829
Costos y gastos:								
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(79,233)	(3,812)	(61,931)	(3,199)	(275,697)	(12,809)	(241,922)	(12,522)
Servicios públicos	(6,928)	(339)	(6,495)	(338)	(30,918)	(1,434)	(45,808)	(2,379)
Comisiones por administración de propiedades	(33,049)	(1,646)	(27,620)	(1,446)	(133,159)	(6,099)	(114,491)	(5,978)
Impuesto predial	(20,747)	(1,104)	(19,025)	(971)	(78,804)	(4,197)	(72,514)	(3,695)
Gastos de operación no recuperables	(17,200)	(934)	(4,440)	(270)	(84,791)	(3,823)	(48,862)	(2,569)
	(157,157)	(7,835)	(119,511)	(6,224)	(603,369)	(28,362)	(523,597)	(27,143)
Utilidad bruta	1,066,494	50,192	831,042	42,690	4,058,453	188,528	3,301,168	170,686
Otros gastos (ingresos):								
Utilidad en valuación de propiedades de inversión	2,086,054	101,237	51,607	2,678	716,995	37,618	275,835	14,548
Comisión por administración de activos	(106,571)	(5,132)	(85,883)	(4,435)	(423,108)	(19,518)	(338,503)	(17,631)
Comisión por incentivo	-	-	-	-	-	-	(172,627)	(8,736)
Honorarios profesionales	(17,344)	(850)	(6,079)	(290)	(58,187)	(2,729)	(34,034)	(1,741)
Gastos por interés	(220,510)	(10,838)	(159,216)	(8,739)	(820,890)	(38,339)	(677,511)	(35,655)
Amortización del costo financiero diferido	(11,043)	(543)	(11,660)	(607)	(48,798)	(2,261)	(53,065)	(2,769)
(Pérdida) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	(2,430)	(122)	-	-	(2,430)	(122)	(18,638)	(969)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(9,074)	(457)	(9,121)	(486)	(39,750)	(1,776)	(35,494)	(1,858)
(Pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(35,491)	(1,780)	(1,136)	(60)	(23,625)	(1,431)	(13,274)	(688)
Utilidad (pérdida) realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	1,138	57	(810)	(43)	112,262	4,616	(1,450)	(76)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	51,650	2,236	5,802	299	(30,711)	(1,490)	2,088	108
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(7,938)	(58)	5,034	265	91,713	4,451	13,336	692
Impuestos recuperados	-	-	-	-	40,463	1,821	-	-
Impuestos no recuperados	-	-	(77,777)	(4,053)	-	-	(77,777)	(4,053)
Otros gastos generales y administrativos	(1,839)	(90)	(908)	(47)	(9,713)	(461)	(10,861)	(566)
	1,726,602	83,660	(290,147)	(15,518)	(495,779)	(19,621)	(1,141,975)	(59,394)
Utilidad neta	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
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	(4,546,606)	65,042	(1,380,230)	(10,579)	555,523	26,389	(1,453,670)	(10,033)
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
(Pérdida) utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	(91,504)	(4,590)	16,571	878	(161,160)	(7,165)	(136,202)	(6,991)
	(4,638,110)	60,452	(1,363,659)	(9,701)	394,363	19,224	(1,589,872)	(17,024)
(Pérdida) utilidad integral del periodo	(1,845,014)	194,304	(822,764)	17,471	3,957,037	188,131	569,321	94,268
Utilidad por CBFI (A)	3.2891	0.1576	0.8332	0.0419	4.4111	0.2091	3.3358	0.1719

Información Financiera

Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

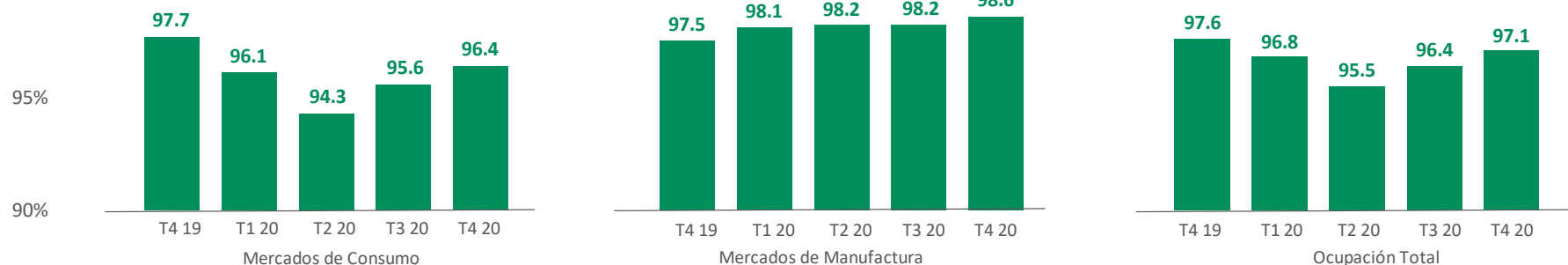
4T 2020 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Utilidad neta	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
(Utilidad) pérdida por valuación de las propiedades de inversión	(2,086,054)	(101,237)	(51,607)	(2,678)	(716,995)	(37,618)	(275,835)	(14,548)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	35,491	1,780	1,136	60	23,625	1,431	13,274	688
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(51,650)	(2,236)	(5,802)	(299)	30,711	1,490	(2,088)	(108)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	2,430	122	-	-	2,430	122	18,638	969
Amortización de costos financieros diferidos	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	496,282	24,862	2,951,243	136,593	2,138,874	109,798
Amortización de costos financieros diferidos	(11,043)	(543)	(11,660)	(607)	(48,798)	(2,261)	(53,065)	(2,769)
FFO, modificado por FIBRA Prologis	693,313	32,281	484,622	24,255	2,902,445	134,332	2,085,809	107,029
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(52,786)	(3,222)	(19,786)	(1,027)	(260,347)	(12,165)	(33,498)	(1,811)
Mejoras a las propiedades	(38,319)	(1,874)	(70,647)	(3,644)	(146,854)	(6,647)	(201,113)	(10,446)
Mejoras de los inquilinos	(60,603)	(2,949)	(48,998)	(2,546)	(279,006)	(12,901)	(136,537)	(7,097)
Comisiones por arrendamiento	(23,843)	(1,125)	(71,087)	(3,668)	(140,101)	(6,406)	(142,092)	(7,351)
Amortización de costos financieros diferidos	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
AFFO	528,805	23,654	285,764	13,977	2,124,935	98,474	1,625,634	83,093

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
(Pérdida) Utilidad neta	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
(Utilidad) pérdida por valuación de las propiedades de inversión	(2,086,054)	(101,237)	(51,607)	(2,678)	(716,995)	(37,618)	(275,835)	(14,548)
Gastos por interés	220,510	10,838	159,216	8,739	820,890	38,339	677,511	35,655
Amortización de costos financieros diferidos	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	2,430	122	-	-	2,430	122	18,638	969
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,074	457	9,121	486	39,750	1,776	35,494	1,858
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	35,491	1,780	1,136	60	23,625	1,431	13,274	688
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(51,650)	(2,236)	(5,802)	(299)	30,711	1,490	(2,088)	(108)
Ajustes pro forma por adquisiciones (disposiciones)	22,970	1,130	-	-	22,970	1,130	(28,315)	(1,464)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
Impuesto retenido no recuperable	-	-	39,264	2,014	(40,463)	(1,821)	39,264	2,014
EBITDA ajustada	956,910	45,249	703,883	36,101	3,794,390	176,017	2,862,828	147,861

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO

100%



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

Pies cuadrados de contratos empezados:

	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Renovaciones	2,109	2,236	4,317	3,424	683
Nuevos contratos	630	400	737	336	387

Total de pies cuadrados de contratos empezados	2,739	2,636	5,054	3,760	1,070
---	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Duración promedio de contratos empezados (meses)	75	60	79	61	68
--	----	----	----	----	----

Portafolio operativo:

Últimos cuatro periodos - contratos empezados	7,118	8,161	11,208	14,189	12,520
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	20.3%	23.4%	32.1%	38.8%	33.2%

Cambio en renta - efectivo	-2.4%	0.3%	1.2%	7.5%	-7.1%
-----------------------------------	--------------	-------------	-------------	-------------	--------------

Cambio en renta neta efectiva	13.9%	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%
--------------------------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------

Indicadores Operativos

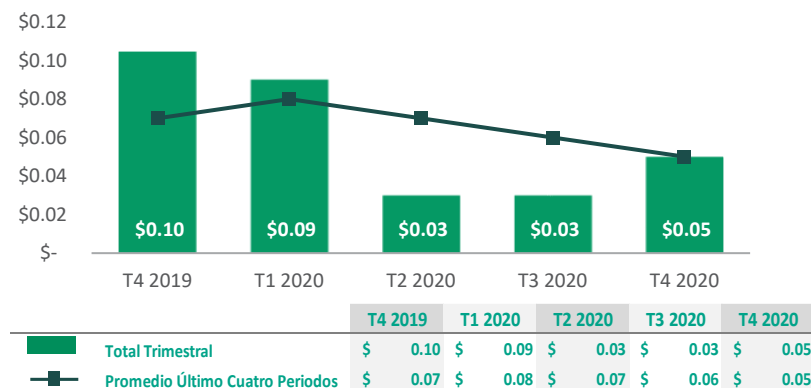
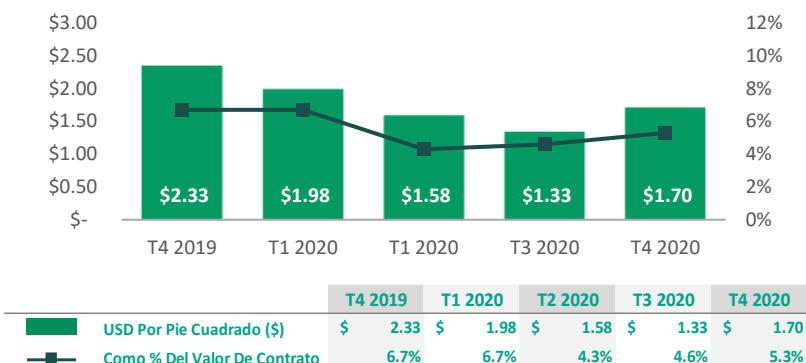
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS ^(A) EN MILES

	T4 2019		T1 2020		T2 2020		T3 2020		T4 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	70,647	3,644	56,859	2,498	23,094	983	28,582	1,292	38,319	1,874
Mejoras de los inquilinos	48,998	2,546	61,118	3,068	87,061	3,688	70,224	3,196	60,603	2,949
Comisiones por arrendamiento	71,087	3,668	33,081	1,624	50,525	2,186	32,652	1,471	23,843	1,125
Total de costos de rotación	120,085	6,214	94,199	4,692	137,586	5,874	102,876	4,667	84,446	4,074
Total de gastos de capital	190,732	9,858	151,058	7,190	160,680	6,857	131,458	5,959	122,765	5,948
Últimos cuatro periodos - % de NOI		14.6%		15.6%		17.0%		16.9%		14.0%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Pies cuadrados del portafolio	33,024	34,508	34,508	34,508	34,508
Ocupación promedio	96.6%	96.7%	94.3%	96.4%	97.1%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	1.7%	1.4%	(10.4%)	(9.1%)	3.6%
Gastos operativos en efectivo	(1.5%)	9.7%	(5.5%)	(22.0%)	25.7%
NOI en efectivo	2.5%	(0.2%)	(11.4%)	(6.0%)	(1.2%)
NOI - neto efectivo	3.3%	4.5%	(6.0%)	2.4%	2.5%
Cambio en ocupación promedio	0.1%	(5.0%)	(5.7%)	0.1%	0.5%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)

COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS ^(A)

Resumen Operativo

Portafolio Operativo

4T 2020 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Cuarto Trimestre		Anualizado		% del Total	Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión		% del Total
		Total	% del Total			Ps.	US\$	Ps.	US\$		Por Pie Cuadrado		Total		
											Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	61	16,464	40.8	97.0	97.0	455,694	21,447	1,919,895	96,307	44.0	120	6.02	26,163,242	1,312,414	45.4
Guadalajara ^(A)	26	5,937	14.8	97.3	97.3	149,318	7,027	591,768	29,685	13.6	103	5.14	7,339,144	368,150	12.8
Monterrey	25	5,409	13.5	93.4	93.4	123,811	5,827	539,546	27,065	12.4	107	5.36	7,144,975	358,410	12.5
Total mercados de consumo	112	27,810	69.1	96.4	96.4	728,823	34,301	3,051,209	153,056	70.0	114	5.71	40,647,361	2,038,974	70.7
Mercados de Manufactura															
Reynosa	30	4,712	11.7	100.0	100.0	131,495	6,188	515,385	25,853	11.9	109	5.49	5,602,788	281,050	9.8
Tijuana	33	4,208	10.5	100.0	100.0	118,364	5,571	458,669	23,008	10.5	109	5.47	6,285,569	315,300	11.0
Ciudad Juárez	29	3,445	8.6	94.9	94.9	81,111	3,817	330,725	16,590	7.6	101	5.07	4,282,081	214,800	7.5
Total mercados de manufactura	92	12,365	30.8	98.6	98.6	330,970	15,576	1,304,779	65,451	30.0	107	5.37	16,170,438	811,150	28.3
Total portafolio operativo	204	40,175	99.9	97.1	97.1	1,059,793	49,877	4,355,988	218,507	100	112	5.60	56,817,799	2,850,124	99.0
VAA Ciudad de Mexico	1	36	0.1	0.1	0.1								69,773	3,500	0.1
Total propiedades operativas	205	40,211	100.0	97.0	97.0	1,059,793	49,877	4,355,988	218,507	100	112	5.60	56,887,572	2,853,624	99.1
Patio intermodal ^(B)						6,701	315						336,905	16,900	0.6
Tierra ^(C)													118,216	5,930	0.2
Otras propiedades de inversión ^(D)													34,600	1,736	0.1
Total de propiedades de inversión		40,211	100.0			1,066,494	50,192						57,377,293	2,878,190	100.0

A. El 18 de diciembre de 2020 FIBRAPL recibió un depósito para un contrato de promesa compra bajo condiciones suspensivas de un portafolio industrial de dos propiedades localizadas en el mercado de Guadalajara, con un área arrendable de 0.49 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$25.6 millones, que podría concretarse durante el primer cuarto de 2021.

B. 100% ocupado al 31 de diciembre de 2020.

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

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

Resumen Operativo

Información de Clientes

4T 2020 Información Suplementaria

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	4.0%	1,427
2 Mercado Libre	3.6%	1,053
3 Geodis	3.6%	1,225
4 IBM de México, S. de R.L.	2.8%	1,222
5 DHL	2.1%	827
6 LG	1.9%	770
7 Kuehne + Nagel	1.6%	653
8 Whirlpool Corporation	1.5%	588
9 Ryder System	1.3%	510
10 CEVA Logistics	1.2%	453
10 Clientes Principales	23.6%	8,728

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

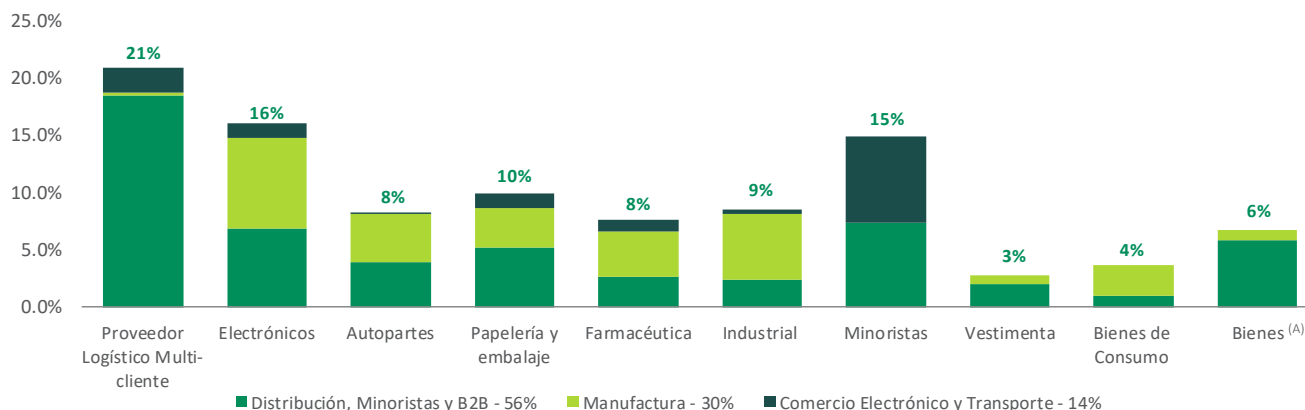
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2021	4,183	454,634	22,806	10%	108.70	5.45	49%	51%
2022	6,021	655,556	32,884	15%	108.88	5.46	51%	49%
2023	5,298	555,045	27,842	13%	104.77	5.26	27%	73%
2024	3,609	386,151	19,370	9%	107.01	5.37	16%	84%
2025	7,858	866,839	43,483	20%	110.31	5.53	30%	70%
Mes a mes	94	8,477	425	0%	90.43	4.54	0%	100%
En adelante	11,948	1,429,286	71,697	33%	119.61	6.00	38%	62%
	39,011	4,355,988	218,507	100%	111.7	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.	79,003	36.2	13,907	35.6
Contratos denominados en US\$	139,504	63.8	25,105	64.4
Total	218,507	100	39,011	100

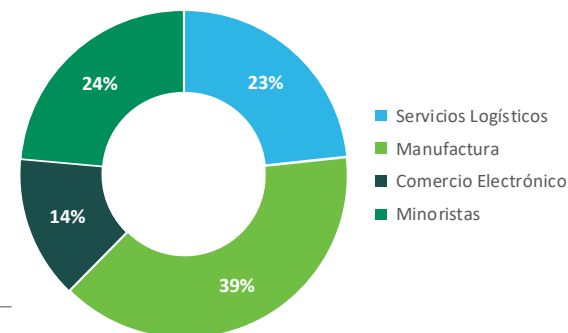
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

4T 2020 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T4 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						
Ciudad de México	-	-	-	4,082	8,780,325	356,340
Guadalajara	-	-	-	48	44,210	2,060
Monterrey	990	1,309,684	63,945	990	1,309,684	63,945
Total Mercados de Consumo	990	1,309,684	63,945	5,119	10,134,218	422,345
Mercados de Manufactura						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	210	319,785	15,817	210	319,785	15,817
Total Mercados de Manufactura	210	319,785	15,817	210	319,785	15,817
Total Adquisición de Edificios	1,200	1,629,469	79,762	5,330	10,454,004	438,162
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		6.4%			6.6%	

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

4T 2020 Información Suplementaria

moneda en millones

Vencimiento	Línea de Crédito		Crédito Senior		No garantizada		Garantizada		Total	Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Préstamo a Largo Plazo		Ps.	US\$			
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%
2023	-	-	-	-	1,694	85	-	-	1,694	2.4%	2.4%
2024	-	-	-	-	5,781	290	-	-	5,781	2.3%	2.3%
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.7%	4.7%
2026	-	-	-	-	-	-	2,133	107	2,133	4.7%	4.7%
En adelante	-	-	7,476	375	-	-	-	-	7,476	4.1%	4.2%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	7,476	375	7,475	375	2,133	107	17,084	857	
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	(40)	(2)	-	-	-	-	(40)	(2)	
Deuda Total	-	-	7,436	373	7,475	375	2,133	107	17,044	855	3.4%

Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)		4.1%	2.3%	4.7%	3.4%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)		4.2%	2.3%	4.7%	3.4%
Promedio ponderado de años de vencimiento	1.5	11.9	2.9	5.1	7.1

moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente	6,479	325
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	6,479	325
Efectivo no restringido	434	22
Liquidez total	6,913	347

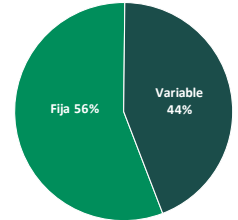
Métricas de Deuda ^(C)

	2020	
	Cuarto Trimestre	Tercer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	29.0%	28.2%
Razón de cobertura de cargos fijos	4.18x	5.12x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.61x	4.02x

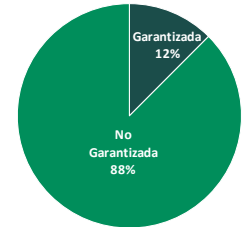
Métricas de Deuda del Bono ^(F)

	4T20	Métricas del Bono
Proporción de apalancamiento	33.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.1%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.56x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	29.4%	<50%

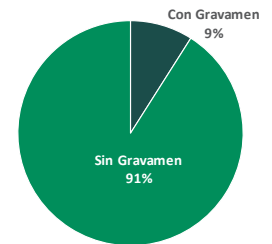
DEUDA FIJA VS. VARIABLE ^(D)



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



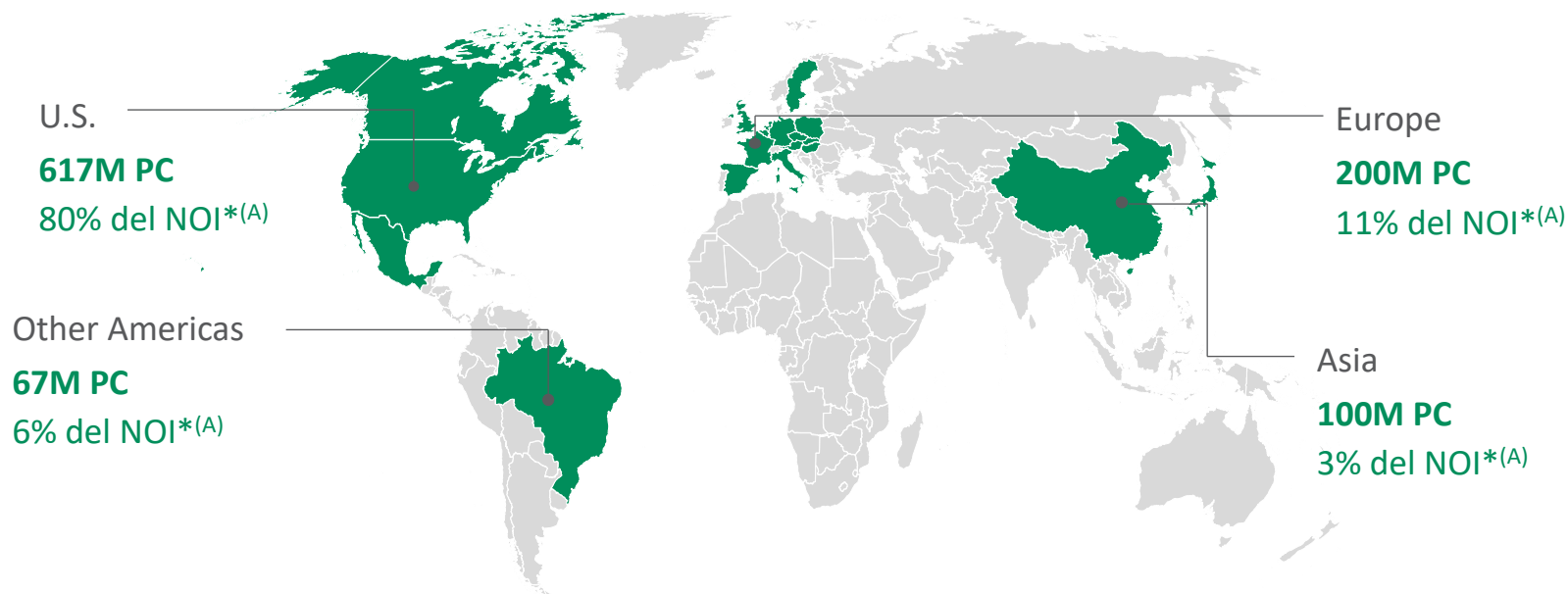
- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) 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 31 de diciembre de 2020.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones y no se calculan de acuerdo con las reglas regulatorias aplicables con excepción de la proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de diciembre de 2020, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 984 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.

4,703
Propiedades

984M
Pies Cuadrados

~\$14B
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)

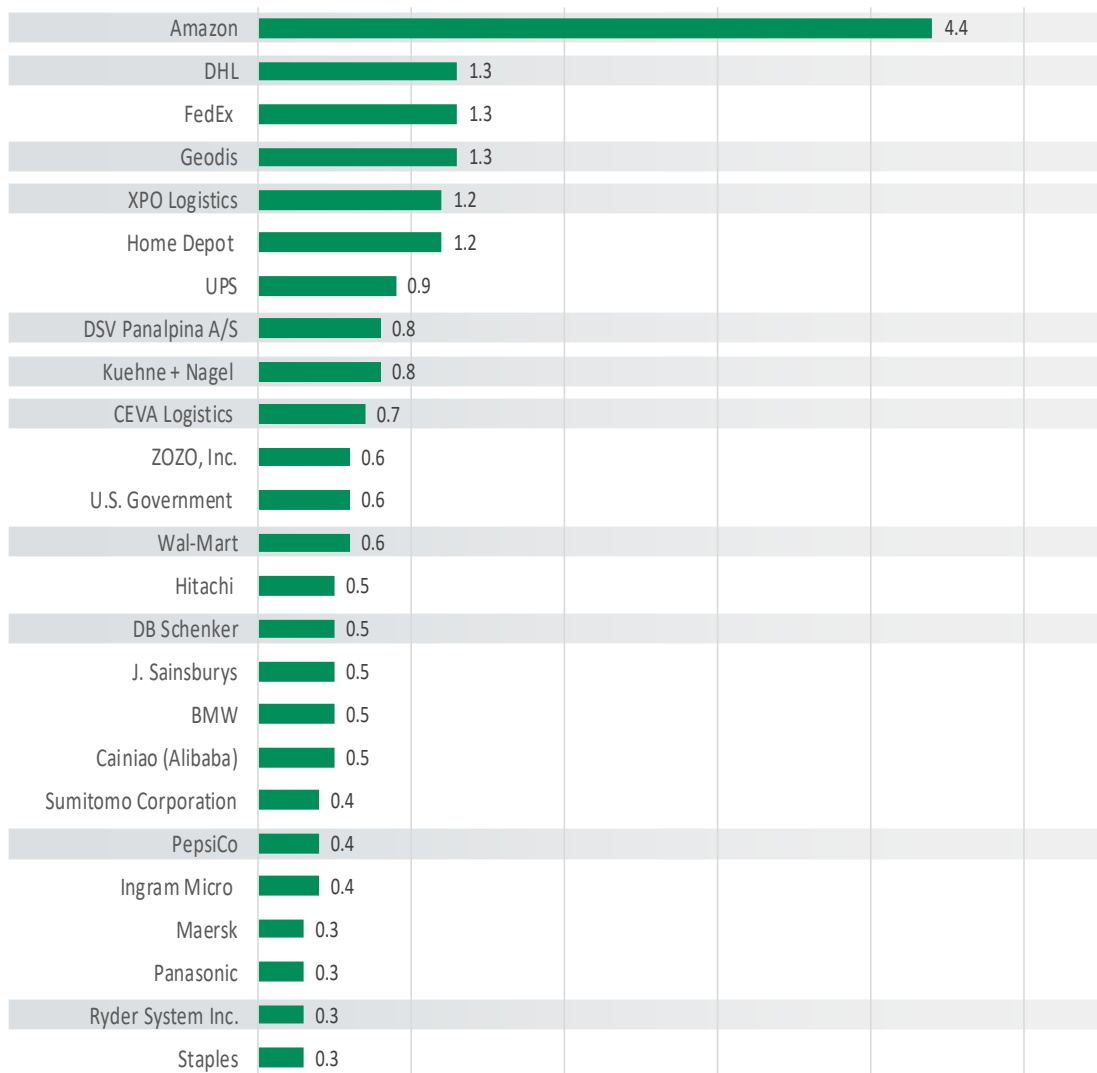


- Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los inversionistas de www.prologis.com.
- A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa
- B. Total inversión esperada por sus siglas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

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)



amazon.com™



FedEx



XPO Logistics



DSV

KUEHNE+NAGEL



ZOZO



Walmart

HITACHI
Inspire the Next

DB SCHENKER

Sainsbury's



Alibaba.com®
Global Service Partner

Sumitomo Corporation
Enriching lives and the world



PEPSICO

INGRAM
MICRO®

MAERSK

Panasonic



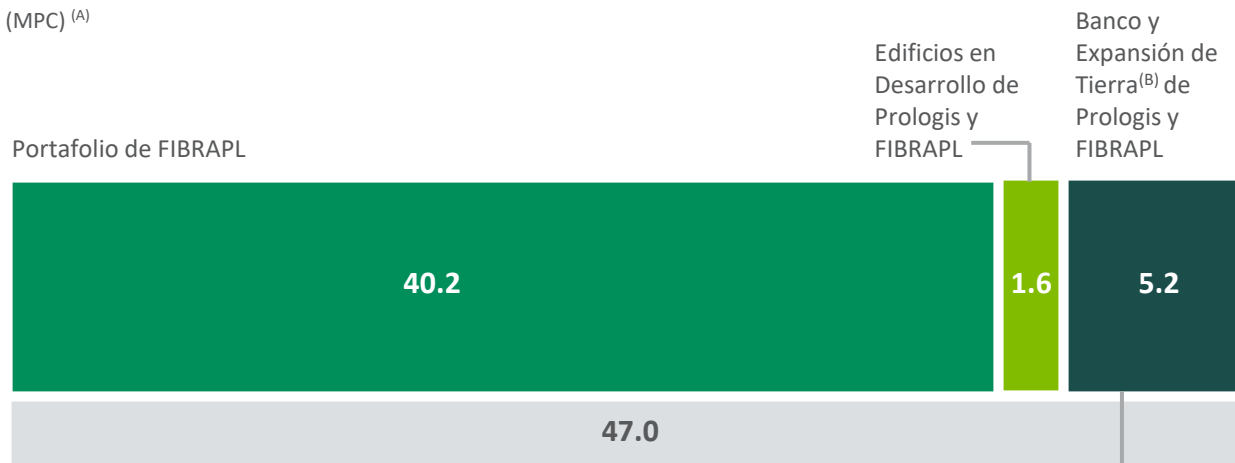
Staples

Proyección de Crecimiento Externo Identificado

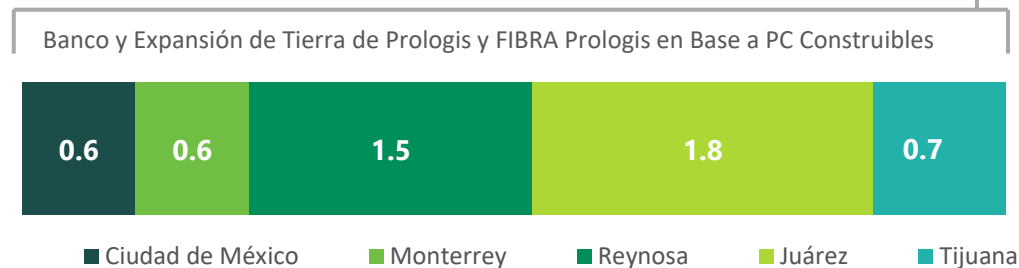
CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 17% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis



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

ABR (MPC) % Arrendado

Ciudad de México	0.5	100.0%
Monterrey	0.3	69.1%
Ciudad Juárez	0.4	57.8%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.6	82.2%



Centro Industrial Juárez #17, Ciudad Juárez, México

Notas y Definiciones

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 el año terminado			
	al 31 de diciembre de 2020		al 31 de diciembre de 2019		al 31 de diciembre de 2020		al 31 de diciembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
(Pérdida) utilidad neta	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
Utilidad integral por CBFI - Básico y diluido	3.2891	0.1576	0.8332	0.0419	4.4111	0.2091	3.3358	0.1719
FFO								
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	496,282	24,862	2,951,243	136,593	2,138,874	109,798
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
AMEFIBRA FFO por CBFI - Básico y diluido	0.8294	0.0387	0.7645	0.0383	3.6541	0.1691	3.3044	0.1696
FFO, modificado por FIBRA Prologis	693,313	32,281	484,622	24,255	2,902,445	134,332	2,085,809	107,029
Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFI	0.8164	0.0380	0.7465	0.0374	3.5937	0.1663	3.2224	0.1654

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de diciembre de 2020		al 30 de septiembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	17,084,466	857,000	17,373,564	777,000
Menos: efectivo	(434,406)	(21,791)	(460,391)	(20,590)
Deuda total, neta de ajustes	16,650,060	835,209	16,913,173	756,410
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más propiedades de inversión destinadas para la venta	57,377,293	2,878,190	60,079,441	2,686,940
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión	29.0%	29.0%	28.2%	28.2%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	956,910	45,249	1,048,525	47,002
Gastos por interés	220,510	10,838	202,521	9,177
Índice de cobertura de cargos fijos	4.34x	4.18x	5.18x	5.12x
Deuda al EBITDA ajustado				
Deuda total, neta de ajustes	16,650,060	835,209	16,913,173	756,410
EBITDA ajustado anualizado	3,827,640	180,996	4,194,100	188,008
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.35x	4.61x	4.03x	4.02x

Notas y Definiciones (continuación)

4T 2020 Información Suplementaria

Convenio de la Deuda

en miles	31 de diciembre de 2020	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total	857,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,590,555	
Proporción de apalancamiento	33.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total	107,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,590,555	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.1%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA	174,887	
Gastos por interés	38,339	
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.56x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total	857,000	
Total Activos ⁽²⁾	2,912,992	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	29.4%	<50%
Total Activos⁽¹⁾		
Utilidad Operativa Neta	200,768	
Tasa de Capitalización	0.0775	
Total Activos⁽¹⁾	2,590,555	
Total Activos⁽²⁾		
Efectivo	21,791	
Otros Activos	13,011	
Valor inmobiliario	2,878,190	
Total Activos⁽²⁾	2,912,992	

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:

- ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión;
- 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;
- pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- Ganancia o pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- el impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;
- amortización de cualquier costo financiero asociado con la deuda (costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo); and
- 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 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 CBFI.

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.

Notas y Definiciones (continuación)

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de octubre del 2019, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2019 y 2020. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

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

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

4T 2020 Información Suplementaria

en miles de dólares estadounidenses

	2020	2019	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	58,027	48,914	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	6,612	1,395	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,714	2,348	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	2,493	990	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	50,636	48,877	3.6%
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(7,835)	(6,224)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(1,332)	(85)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	(1,714)	(2,348)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(10,881)	(8,657)	25.7%
NOI			
Según estados de utilidad integral	50,192	42,690	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(7,944)	(1,480)	
Ajuste por nivelación de rentas	(2,493)	(990)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	39,755	40,220	-1.2%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	2,493	990	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	42,248	41,210	2.5%

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

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

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

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

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

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

en miles	31 de Diciembre de 2020		31 de Diciembre de 2019		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	62,243	3,122	80,614	4,270	(18,371)	(1,148)	(30%)
Reserva para cuentas incobrables	(9,930)	(498)	(23,744)	(1,258)	13,814	760	(139%)
Total	52,313	2,624	56,870	3,012	Ps. (4,557)	Ps. (388)	-9%
% de reserva	16%	16%	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 establezca la propiedad, en comparación con propiedades estabilizadas que no son Adquisiciones de Valor Agregado. Las Adquisiciones de Valor Agregado deben de tener las siguientes características: desocupación por arriba de un 20%; (ii) plazos de terminación de renta de corto plazo, típicamente durante los dos años de ser dueños de la propiedad; (iii) importantes mejoras de capital que se requieren, que deben ser superiores al 10% del valor de compra y que deben de ser invertidos dentro de los primeros dos años que se adquirió la propiedad. Estas propiedades no están incluidas dentro del Portafolio en Operación.

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descotado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

Estadísticas del Portafolio

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

Estadísticas FIBRA Prologis (205 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2020
Tasas de Capitalización (%)	De 6.75% a 10.50% Promedio Ponderado 7.30%
Tasas de Descuento (%)	De 8.00% a 12.00% Promedio Ponderado 8.69%
Tasas de Reversión (%)	De 7.00% a 10.75% Promedio Ponderado 7.55%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.37

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