

Segundo trimestre 2021

FIBRA Prologis Resultados financieros

Centro Industrial Juárez 12, Juárez, México



Park Grande, Building 1, México

Estados financieros
intermedios condensados

Información financiera
complementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2021

CIUDAD DE MÉXICO (20 de julio 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 segundo trimestre de 2021.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La ocupación al final del periodo fue de 96.4 por ciento.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 7.7 por ciento.
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 65.6 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue de 16.4 por ciento.
- Adquisición de una propiedad Last Touch® en la Ciudad de México por US\$10 millones.
- Refinanciamiento de US\$370 millones a través de una colocación privada verde en Estados Unidos y un bono verde en el mercado local

Las utilidades netas por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) para el trimestre fueron de Ps. 2.9855 (US\$0.1484) comparados con Ps. (0.4416) (US(\$0.0189)) para el mismo periodo en 2020.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés) por CBFI fueron de Ps. 0.8625 (US\$0.0424) para el trimestre comparado con Ps. 0.9131 (US\$0.0383) para el mismo periodo en 2020.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“Hoy anunciamos fuertes y sólidos resultados financieros y operativos del segundo trimestre de 2021. Estos resultados demuestran una vez más nuestra resiliencia y fuerte modelo de negocio”, dijo Luis Gutiérrez, Presidente de Latino América, Prologis. “Estoy contento de que podamos seguir creando importante valor adicional a nuestros inversionistas. Recientemente anunciamos una adquisición, de nuestro patrocinador, que fortalecerá nuestra posición en Juárez”.

Portafolio Operativo	2T21	2T20	Notas
Ocupación al final del periodo	96.4%	95.5%	<i>4 de nuestros 6 mercado están por encima del 96%</i>
Contratos de Arrendamiento Iniciados	2.0 MSF	5.1 MSF	<i>60% de la actividad durante el 2T21 se dio en Ciudad de México</i>
Retención de Clientes	65.6%	82.6%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	7.7%	13.2%	<i>Liderado por Tijuana, Ciudad de México y Monterrey</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	16.4%	-11.4%	<i>Liderado por menor tipo de cambio, menores concesiones e incremento en rentas anuales</i>
NOI GAAP sobre Mismas Propiedades	10.6%	-6.0%	<i>Liderado por menor tipo de cambio e incremento en rentas anuales</i>

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de junio de 2021, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 27.4 por ciento y la liquidez era de Ps. 8,026 millones (US\$405 millones), que incluían Ps. 7,629 millones (US\$385 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 397 millones (US\$20 millones) de efectivo disponible no restringido.

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:

- Miércoles 21 de julio 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 +1 866 719-1816 (Estados Unidos y Canadá), o +1 778 560-2714 (los demás países) e ingresando la contraseña 4799736.

Del 21 al 28 de julio 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 4799736. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio de 2021, FIBRA Prologis consistía de 206 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, (ix) riesgos relacionados a la pandemia por coronavirus, y (x) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

CONTACTOS CON INVERSIONISTAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, aviolante@prologis.com

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



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 30 de junio de 2021 y 2020 y por los tres y
seis meses terminados en esa fecha**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2021
2	Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2021
10	Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros Intermedios condensados
12	Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de junio de 2021 y 31 de diciembre 2020
13	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020
14	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020
15	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020
16	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2021 y 2020, por los periodos de tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2020

Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2021

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar 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 segundo trimestre de 2021

Carta de Luis Gutiérrez, Director ejecutivo de Prologis Property México

La aceleración en la demanda de los clientes que estamos viendo en lo que va del año, nos lleva a pensar que este podría ser el mejor año para el sector de bienes raíces industriales en México y a nivel mundial.

Nuestros resultados operativos y financieros del segundo trimestre resaltan la resiliencia de nuestro portafolio y estrategia de inversión. El volumen de arrendamiento fue de 2.0 millones de pies cuadrados y las renovaciones representaron el 66 por ciento de esta actividad. Para el resto del año, tenemos alrededor de 4 por ciento en vencimientos. La ocupación se mantiene saludable con un promedio superior al 96 por ciento y el plazo promedio para nuevos arrendamientos fue de 67 meses. La renta neta efectiva en renovaciones incrementó 7.7 por ciento. El NOI en efectivo en mismas propiedades fue positivo en un 16.4 por ciento, impulsado por un tipo de cambio más bajo, menos concesiones e incrementos en renta anuales.

Con respecto al uso de nuestro capital, en abril adquirimos una propiedad Last Touch® en la Ciudad de México por US\$10 millones. Se encuentra en un submercado bien ubicado que nos permitirá acomodar a los clientes que deseen realizar sus operaciones dentro del alcance de los principales centros de consumo de la ciudad.

En cuanto a nuestra actividad en los mercados de capitales, el 4 de mayo de 2021 recaudamos US\$370 millones a través de una oferta de bonos verdes equivalentes a US\$70 millones y una colocación privada verde de US\$300 millones de pagarés senior no garantizados, para esta última transacción, los fondos se recibieron el 1ero de julio. Con estas transacciones refinanciamos nuestra deuda existente, extendimos nuestros vencimientos y aumentamos nuestra liquidez, brindándonos un balance más sólido y flexible.

Los bienes raíces logísticos han sido la clase de activo preferida, atrayendo a nuevos inversionistas y desarrolladores a nuestros mercados. La absorción neta en nuestros seis mercados totalizó 6.4 millones de pies cuadrados. La desocupación del mercado para los productos modernos en los seis principales mercados logísticos cambió a 4.1 por ciento. Los mercados fronterizos permanecen severamente restringidos con una desocupación por debajo del 2.0 por ciento.

Esperamos que las rentas del mercado aumenten en la mayoría de nuestros mercados, impulsadas por los fundamentales favorables de la oferta y la demanda, junto con las presiones inflacionarias, los mayores costos de construcción y el aumento de los precios de la tierra en nuestros mercados con mayor restricción de tierras.

Esperamos que el repunte de la economía estadounidense, el interés continuo de las empresas que están reconfigurando sus cadenas de suministro (reubicándose principalmente desde China), los cambios estructurales derivados del comercio electrónico y el rediseño de inventarios de las empresas harán del 2021 el mejor año para los bienes raíces logísticos. Estamos muy bien posicionados para aprovechar las oportunidades que ofrece este mercado en alza.

Pasando a otro tema, estoy muy orgulloso de nuestro desempeño y liderazgo en sustentabilidad. En lo que va del año, hemos sido incluidos por segunda vez en el Índice S&P/ BMV Total Mexico ESG y acabamos de publicar nuestro primer reporte de sustentabilidad. Seguimos manteniéndonos con los más altos estándares en nuestro trabajo diario y en nuestra visión de largo plazo. Los principios de lo ambiental, social y gobierno corporativo (ASG) están integrados en el ADN de la empresa, y este informe describe nuestros objetivos y avances, así como las áreas que requieren más trabajo.

Para concluir, nos esforzamos por estar un paso más adelante de lo que sigue. El mundo ha cambiado y nos hemos adaptado de forma proactiva a las nuevas demandas y requerimientos para las necesidades actuales de la cadena de suministro global. Hemos demostrado ser una empresa resiliente y un verdadero líder en el mercado, gracias a nuestro portafolio de alta calidad, con uno de los balances más sólidos del sector, y con un crecimiento continuo. Somos disciplinados, con experiencia y, lo más importante, estamos completamente alineados con nuestros inversionistas. Esto, en conjunto con el mejor gobierno corporativo de su clase, posiciona a FIBRA Prologis como el principal vehículo de inversión de bienes raíces de México.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director ejecutivo

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 30 de junio de 2021, FIBRA Prologis era dueña de 206 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 222 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 70.3 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 29.7 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del segundo trimestre de 2021 incluye los resultados del 1 de abril de 2021 al 30 de junio de 2021. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de junio de 2021, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	2T 2021	2T 2020	Notas
Ocupación al final del periodo	96.4%	95.5%	4 de nuestros 6 mercados están por encima del 96%
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.0 MSF	5.1 MSF	60% de la actividad durante el 2T21 se dio en Ciudad de México
Retención de Clientes	65.6%	82.6%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	7.7%	13.2%	Liderado por Tijuana, Ciudad de México y Monterrey
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	16.4%	-11.4%	Liderado por menor tipo de cambio, menores concesiones e incremento en rentas anuales
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.21	US\$1.58	Incremento derivado de algunos trabajos específicos

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	2T 2021	2T 2020	Notes
Adquisiciones			
Costo de Adquisición ABR (miles PC)	US\$9.6 96	US\$358.5 4,130	Adquisición de una propiedad Last Touch® en la Ciudad de México
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	7.6%	6.7%	

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. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 2,780 puntos base año tras año se debe principalmente a menores concesiones en las rentas, tipo de cambio y rentas más altas.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 6.4 millones de pies cuadrados. El comercio electrónico continúa liderando la actividad en el mercado y nuestra expectativa es que continúe durante todo el año, principalmente en la Ciudad de México y sus corredores.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 4.1 por ciento, 70 puntos base arriba del último trimestre. Esperamos que la demanda de logística continúe con una baja desocupación, lo que debería resultar en rentas más altas en el mercado.

Los nuevos hábitos de consumo han llevado a los grandes almacenes, supermercados y grandes empresas de comercio electrónico a planificar nuevas inversiones para hacer más eficientes las cadenas de suministro y aumentar la capacidad logística. La aparición de nuevos jugadores en el comercio electrónico y la reducción de los tiempos de entrega continuarán llevando incrementos moderados de la demanda de espacio logístico de Clase A en nuestros mercados globales.

Los mercados fronterizos siguen estando restringidos, con una desocupación de mercado por debajo del 2.0 por ciento. Estamos viendo un aumento para edificios a la medida y oportunidades de pre arrendamiento ya que muchas empresas internacionales están estableciendo sus operaciones en el norte de México.

COVID-19

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

Al 30 de junio de 2021, aproximadamente el 90 por ciento de las rentas diferidas han sido reembolsadas. Esperamos que el remanente sea pagado en 2021.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, Inc., nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del segundo trimestre, Prologis tenía 1.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 87.7 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 62.9 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 37.1 por ciento. Este incremento a la exposición del peso 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 38 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. 397 millones (aproximadamente US\$20 millones) al 30 de junio de 2021, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 7,629 millones (US\$385 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.



Deuda

Al 30 de junio de 2021, contábamos con aproximadamente Ps. 16,684 millones (US\$842 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 3.6 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.5 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 7.4 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 30 de junio de 2021 es 27.8 por ciento y 12.8 veces, respectivamente.

Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo
Financiero Actinver, División Fiduciaria

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 30 de junio de 2021 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprenden:

- El estado condensado de posición financiera al 30 de junio de 2021;
- Los estados condensados de resultados integrales por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2021;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2021; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 30 de junio de 2021, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, 'Información Financiera Intermedia'.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alberto Vázquez Ortiz'. The signature is written in a cursive style and is enclosed within a circular scribble.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 16 de julio de 2021

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo		\$ 397,415	\$ 434,406
Cuentas por cobrar, netas		42,305	52,313
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		8,763	108,074
Pagos anticipados	5	60,183	2,478
Activos destinados para venta	6	-	511,338
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	12	1,383	15,955
		510,049	1,124,564
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	59,480,605	56,831,355
Otras propiedades de inversión		36,255	34,600
Porción no circulante de pagos anticipados	5	-	49,838
Otros activos		24,630	30,692
		59,541,490	56,946,485
Total activo		\$ 60,051,539	\$ 58,071,049
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 46,594	\$ 71,397
Anticipo de rentas		28,734	49,573
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	331,181	11,296
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	34,935	29,668
		441,444	161,934
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	16,562,440	17,013,238
Depósitos en garantía		354,690	353,644
		16,917,130	17,366,882
Total pasivo		17,358,574	17,528,816
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	9	22,369,174	22,369,174
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		20,323,791	18,173,059
Total de capital		42,692,965	40,542,233
Total de pasivo y capital		\$ 60,051,539	\$ 58,071,049

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

		Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		2021	2020	2021	2020
	Nota				
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,072,633	\$ 1,096,055	\$ 2,144,431	\$ 1,944,931
Recuperación de gastos por arrendamientos		114,590	121,006	240,885	230,562
Otros ingresos por arrendamiento		15,657	6,078	26,114	26,272
		1,202,880	1,223,139	2,411,430	2,201,765
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		(85,744)	(67,320)	(156,968)	(123,137)
Servicios públicos		(7,780)	(9,527)	(16,981)	(18,337)
Honorarios de administración de propiedades	11	(34,244)	(34,651)	(69,393)	(65,628)
Impuesto predial		(20,284)	(20,053)	(41,131)	(38,216)
Gastos de operación no recuperables		(16,085)	(25,793)	(24,269)	(53,639)
		(164,137)	(157,344)	(308,742)	(298,957)
		1,038,743	1,065,795	2,102,688	1,902,808
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	7	2,114,660	(1,164,285)	2,182,367	(2,080,255)
Comisión por administración de activos	11	(107,110)	(114,983)	(215,846)	(206,005)
Cuota por incentivo	11	(319,537)	-	(319,537)	-
Honorarios profesionales		(13,843)	(13,355)	(24,847)	(25,499)
Costo financiero		(155,233)	(231,502)	(345,260)	(424,018)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		(3,940)	-	(3,940)	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(11,495)	(9,349)	(21,432)	(19,852)
Ganancia (pérdida) no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		2,804	(28,654)	9,083	34,642
(Pérdida) utilidad realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		(14,916)	20,503	(23,302)	100,924
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		6,684	60,904	(3,704)	(24,221)
Impuestos recuperados		-	40,463	-	40,463
Otros gastos generales y administrativos		(1,567)	(571)	(3,176)	(3,377)
		1,496,507	(1,440,829)	1,230,406	(2,607,198)
Utilidad (pérdida) neta		2,535,250	(375,034)	3,333,094	(704,390)
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(1,700,744)	(2,184,534)	(344,655)	6,491,345
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad no realizada en swaps de tasa de interés		(18,043)	30,952	(9,277)	(134,388)
		(1,718,787)	(2,153,582)	(353,932)	6,356,957
Utilidad (pérdida) integral		\$ 816,463	\$ (2,528,616)	\$ 2,979,162	\$ 5,652,567
Utilidad (pérdida) por CBFi	10	\$ 2.99	\$ (0.44)	\$ 3.93	\$ (0.92)

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2021 y 2020

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(820,937)	(820,937)
CBFIs emitidos	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Recompra de CBFIs	-	-	(5,000)	-	(5,000)
Utilidad integral:					
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	6,491,345	-	-	6,491,345
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(134,388)	-	-	(134,388)
Pérdida neta	-	-	-	(704,390)	(704,390)
Utilidad (pérdida) integral neta	-	6,356,957	-	(704,390)	5,652,567
Saldos al 30 de junio de 2020	\$ 22,369,174	\$ 13,989,627	\$ (5,000)	\$ 6,631,422	\$ 42,985,223
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233
Dividendos	-	-	-	(828,430)	(828,430)
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(344,655)	-	-	(344,655)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(9,277)	-	-	(9,277)
Utilidad neta	-	-	-	3,333,094	3,333,094
Utilidad (pérdida) integral neta	-	(353,932)	-	3,333,094	2,979,162
Saldos al 30 de junio de 2021	\$ 22,369,174	\$ 7,673,101	\$ (5,000)	\$ 12,655,690	\$ 42,692,965

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 los seis meses terminados el 30 junio de	
	2021	2020
Actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta del periodo	\$ 3,333,094	\$ (704,390)
Ajustes por:		
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(2,182,367)	2,080,255
Cuota por incentivo	319,537	-
Reserva para cuentas incobrables	3,269	27,620
Costo financiero	345,260	424,018
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	3,940	-
Pérdida (utilidad) realizada en instrumentos de cobertura	23,302	(100,924)
Ganancia no realizada en instrumentos de cobertura	(9,083)	(34,642)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	4,506	44,325
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(38,128)	(122,499)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(13,877)	15,702
Otras cuentas por cobrar	98,643	(1,059,515)
Pagos anticipados	(57,723)	(67,408)
Otros activos	5,905	15,823
Cuentas por pagar	(24,373)	34,838
Impuesto al valor agregado	-	(440)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	427	(48,671)
Depósitos en garantía	3,151	33,727
Rentas anticipadas	(20,549)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	1,794,934	537,819
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(461,358)	(8,713,152)
Disposición de propiedades de inversión	515,159	-
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(25,946)	(111,382)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(269,024)	(311,738)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(241,169)	(9,136,272)
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(828,430)	(820,937)
Préstamos obtenidos	2,114,617	2,725,087
Pago de préstamos	(2,419,105)	(1,213,853)
Intereses pagados	(289,503)	(325,356)
CBFIs emitidos	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	-	(55,780)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de financiamiento	(1,422,421)	8,609,161
Incremento en efectivo, neta	131,344	10,708
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(168,335)	464,472
Efectivo al principio del periodo	434,406	182,792
Efectivo al final del periodo	\$ 397,415	\$ 657,972

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de junio de 2021 y 2020 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2020.

En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios ("CBFI")

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal – Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A. Institucion de Banca Multiple, Grupo Financiero Actinver, Division Fiduciario o FIBRA Prologis ("FIBRAPL" o el "Fideicomiso") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable 1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. Con su domicilio en Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general de 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:					
Bono verde (No garantizado) #2	04-mayo-2021	Dólares estadounidenses	3.73%	\$ 1,413.3	\$ 70.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-abril-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +200bps	499.3	25.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-febrero-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	202.0	10.0
Total préstamos				\$ 2,114.6	\$ 105.0

* 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-mayo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +200bps	\$ 199.5	\$ 10.0
Citibank (No garantizado) #3	10-mayo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	1,095.7	55.0
Citibank (No garantizado) #4	10-mayo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +235bps	298.8	15.0
Citibank (No garantizado) #3	24-marzo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	619.2	30.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	24-febrero-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	205.9	10.0
Total pagos				\$ 2,419.1	\$ 120.0

* 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-abril-2021	\$ 452.9	\$ 22.8	0.5333	0.0268
Dividendos	27-enero-2021	375.5	18.8	0.4422	0.0221
Total distribuciones		\$ 828.4	\$ 41.6		

iii. Adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión:

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:						
Vallejo DC #2	15-abril-2021	México	95,852	\$ 192.7	\$ 9.6	
Park Toluca II, Edificio 1	19-febrero-2021	México	103,565	137.8	6.8	
Park Toluca II, Edificio 2	19-febrero-2021	México	103,469	137.6	6.8	
Park Toluca II, Edificio 3	19-febrero-2021	México	51,878	69.0	3.4	
Total adquisiciones			354,764	\$ 537.1	\$ 26.6	

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
El Salto Dist. Ctr. 3	18-febrero-2021	Guadalajara	224,388	\$ 238.8	\$ 11.8
El Salto Dist. Ctr. 8	18-febrero-2021	Guadalajara	113,850	125.8	6.2
El Salto Dist. Ctr. 11	18-febrero-2021	Guadalajara	155,162	150.6	7.5
Total disposiciones			493,400	\$ 515.2	\$ 25.5

iv. Crisis pandémica:

Al 30 de junio de 2021, nuestra tasa de ocupación se mantuvo estable. En respuesta a la pandemia COVID-19, durante 2020 proporcionamos a algunos de nuestros clientes alivio de renta a corto plazo a cambio de plazos de arrendamiento más largos a tarifas de renta de mercado, y un número significativo de nuestros clientes renovaron y ampliaron sus contratos de arrendamiento, lo que resultó en menor volumen de vencimiento de arrendamiento en 2021. Alrededor del 90% de los clientes que apoyamos están al día con sus pagos de arrendamiento y el otro 10% está programado para pagar completamente sus diferimientos a final de 2021 como se tenía esperado.

v. Cuota por incentivo:

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

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2021 y 2020 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esas fechas y al 31 de diciembre de 2020, 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 2020, incluyendo lo siguiente:

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

4. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2021							
en miles de pesos mexicanos	México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 483,502	\$ 136,505	\$ 128,480	\$ 114,704	\$ 125,563	\$ 83,879	\$ 1,072,633
Recuperación de gastos por arrendamientos	46,885	10,206	16,324	14,552	13,792	12,831	114,590
Otros ingresos por arrendamiento	9,415	1,873	3,812	55	386	116	15,657
	539,802	148,584	148,616	129,311	139,741	96,826	1,202,880
Gastos de operación:							
Gastos operativos por arrendamiento	(79,320)	(18,397)	(15,414)	(18,093)	(15,957)	(16,956)	(164,137)
	\$ 460,482	\$ 130,187	\$ 133,202	\$ 111,218	\$ 123,784	\$ 79,870	\$ 1,038,743

Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2020							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 459,250	\$ 153,833	\$ 117,407	\$ 126,123	\$ 149,774	\$ 89,668	\$ 1,096,055
Recuperación de gastos por arrendamientos	77,318	9,490	10,649	12,234	2,745	8,570	121,006
Otros ingresos por arrendamiento	1,244	1,089	1,219	1,852	667	7	6,078
	537,812	164,412	129,275	140,209	153,186	98,245	1,223,139
Gastos de operación:							
Gastos operativos por arrendamiento	(65,660)	(17,825)	(21,505)	(20,130)	(18,389)	(13,835)	(157,344)
	\$ 472,152	\$ 146,587	\$ 107,770	\$ 120,079	\$ 134,797	\$ 84,410	\$ 1,065,795

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021							
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 960,668	\$ 277,799	\$ 256,261	\$ 229,847	\$ 251,768	\$ 168,088	\$ 2,144,431
Recuperación de gastos por arrendamientos	105,191	21,288	32,429	25,997	29,536	26,444	240,885
Otros ingresos por arrendamiento	13,465	4,728	6,738	89	778	316	26,114
	1,079,324	303,815	295,428	255,933	282,082	194,848	2,411,430
Costos y gastos:							
Gastos de operación	(144,231)	(35,264)	(30,773)	(34,511)	(29,946)	(34,017)	(308,742)
Utilidad bruta	\$ 935,093	\$ 268,551	\$ 264,655	\$ 221,422	\$ 252,136	\$ 160,831	\$ 2,102,688

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

							Al 30 de junio de 2021	
en miles de pesos mexicanos	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 5,514,220	\$ 1,351,140	\$ 1,491,207	\$ 1,362,586	\$ 1,159,593	\$ 874,058	\$ -	\$ 11,752,804
Edificios	22,056,879	5,404,558	5,964,827	5,450,345	4,638,374	3,496,231	-	47,011,214
	27,571,099	6,755,698	7,456,034	6,812,931	5,797,967	4,370,289	-	58,764,018
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	251,151	118,368	105,439	123,555	79,370	38,704	-	716,587
Total de propiedades de inversión	\$ 27,822,250	\$ 6,874,066	\$ 7,561,473	\$ 6,936,486	\$ 5,877,337	\$ 4,408,993	\$ -	\$ 59,480,605
Otras propiedades de inversión	\$ 36,255	\$ -	\$ 36,255					
Total de deuda a largo plazo	\$ 475,472	\$ 441,770	\$ 1,198,244	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,481,889	\$ 16,597,375

							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
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	239,584	115,397	93,063	120,866	73,271	42,408	-	684,589
Total de propiedades de inversión	\$ 26,569,920	\$ 6,827,806	\$ 7,263,191	\$ 6,285,569	\$ 5,602,788	\$ 4,282,081	\$ -	\$ 56,831,355
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 511,338	\$ -	\$ 511,338				
Otras propiedades de inversión	\$ 34,600	\$ -	\$ 34,600					
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,205	\$ 789,653	\$ 1,339,257	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,912,791	\$ 17,042,906

5. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Predial	\$ 41,196	\$ -
Seguros	-	1,444
Otros pagos anticipados	18,987	1,034
Pagos anticipados	\$ 60,183	\$ 2,478

Al 30 de junio de 2021, las transacciones relacionadas a los pagos por anticipado por la adquisición de tres edificios industriales en el mercado de México por \$2.5 millones de dólares estadounidenses (\$49.8 millones de Pesos Mexicanos) y por la adquisición de un edificio industrial en el mercado de México por \$48.3 miles de dólares estadounidenses (\$1.0 millones de Pesos Mexicanos) revelados como porción no circulante de pagos anticipados al 31 de diciembre de 2020, fueron concluidas.

6. Activos destinados para venta

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

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

7. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$2,182,367 y pérdida de \$2,080,255 pesos mexicanos por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, respectivamente.

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 30 de junio de 2021
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 7.75% al 12.0% Promedio ponderado 8.54%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.50% al 10.50% Promedio ponderado 7.14%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Para los seis meses terminados el 30 de junio de 2021	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642
Activos destinados para venta devengados (por devengar)	511,338	(511,338)
Efecto por conversión de moneda funcional	(367,459)	729,968
Adquisición de propiedades de inversión	511,196	10,311,518
Costos de adquisición	25,946	142,485
Disposición de propiedades de inversión	(515,159)	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	269,024	565,961
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	31,997	264,124
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	2,182,367	716,995
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 59,480,605	\$ 56,831,355

8. Deuda a largo plazo

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de junio de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
				dólares estadounidenses	pesos mexicanos	dólares estadounidenses	pesos mexicanos
Bono verde (No garantizado) #1	Dólares estadounidenses	28 de noviembre de 2032	4.12%	\$ 375,000	\$ 7,430,888	\$ 375,000	\$ 7,475,700
Bono verde (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	22 de abril de 2031	3.73%	70,000	1,387,099	-	-
Citibank NA Línea de crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	14 de abril de 2025	LIBOR+ 200bps	15,000	297,236	-	-
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	-	-	85,000	1,694,492
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	275,000	5,449,318	290,000	5,781,208
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,060,140	53,500	1,066,533
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,060,140	53,500	1,066,533
			Total	842,000	16,684,821	857,000	17,084,466
Intereses por pagar				1,763	34,935	1,488	29,668
Costos de emisión de deuda				(6,176)	(122,381)	(3,573)	(71,228)
			Total de deuda	837,587	16,597,375	854,915	17,042,906
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,763	34,935	1,488	29,668
Deuda a largo plazo				\$ 835,824	\$16,562,440	\$ 853,427	\$17,013,238

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$14.4 millones de dólares (\$289.5 millones de pesos) y \$15.2 millones de dólares (\$325.4 millones de pesos) respectivamente, y pagó principal por \$120.0 millones de dólares (\$2,419.1 millones de pesos) y \$50.0 millones de dólares (\$1,213.8 millones de pesos), respectivamente.

El 4 de mayo de 2021 FIBRAPL llevó a cabo una oferta de bonos verdes por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 10 años por un monto total de emisión de \$70.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,387.1 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", los cuales tienen fecha de vencimiento en 2031.

Los Bonos devengan intereses al 3.73% anual. Los Bonos son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL. Los fondos fueron utilizados para financiar el reembolso de préstamos a plazo pendientes que vencen en 2023 y 2024 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

El 7 de diciembre de 2020 FIBRAPL llevó a cabo una oferta de bonos verdes por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años por un monto total de emisión de \$375.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,430.9 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. Los fondos fueron utilizados para financiar el reembolso de préstamos a plazo pendientes que vencen en 2022 y 2023 que se utilizaron para financiar o refinanciar, en su totalidad o en parte, la "Cartera de proyectos ecológicos elegibles".

Al 30 de junio de 2021, FIBRAPL cumplía con todas las obligaciones de los préstamos a largo plazo.

9. Capital

Al 30 de junio de 2021 el total de CBFi en circulación es de 849,185,514.

10. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2021	2020	2021	2020
Utilidad (pérdida) básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 2.99	\$ (0.44)	\$ 3.93	\$ (0.92)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	2,535,250	(375,034)	3,333,094	(704,390)
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	849,186	849,186	849,186	765,669

Al 30 de junio de 2021, FIBRAPL tuvo 849,185,514 CBFi en circulación.

11. Información de afiliadas

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

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Comisión por administración de propiedades	\$ 11,644	\$ 11,296
Cuota por incentivo	319,537	-
Total de cuentas por pagar	\$ 331,181	\$ 11,296

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2021 y 2020 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio		Por los seis meses terminados el 30 de junio	
	2021	2020	2021	2020
Comisión por administración de activos	\$ (107,110)	\$ (114,983)	\$ (215,846)	\$ (206,005)
Comisiones por administración de propiedades	(34,244)	(34,651)	(69,393)	(65,628)
Comisiones por arrendamiento	(4,910)	(26,473)	(20,210)	(39,335)
Comisiones por desarrollo	(3,659)	(6,377)	(11,060)	(9,099)
Cuota por mantenimiento	(3,047)	(3,908)	(6,772)	(6,544)
Cuota por incentivos	(319,537)	-	(319,537)	-

12. Actividades de cobertura

Al 30 de junio de 2021, FIBRAPL tiene un activo por \$1.4 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Opciones de tipo de cambio

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

en miles						Pesos mexicanos		Pesos mexicanos		Dólares estadounidenses	
Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020	Al 30 de junio de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 5,229	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 262
4 de enero de 2021	31 de marzo de 2021	5 de abril de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	40	-	-	-	2
4 de enero de 2021	31 de marzo de 2021	6 de abril de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	259	-	-	-	13
1 de abril de 2021	30 de junio de 2021	2 de julio de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	658	-	-	-	33
1 de abril de 2021	30 de junio de 2021	2 de julio de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	1,376	-	-	-	69
1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	11	1,296	1	-	-	65
1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	111	2,253	6	-	-	113
1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	4 de enero de 2022	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	354	1,854	18	-	-	93
1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	5 de enero de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	907	2,990	45	-	-	150
Total opciones de tipo de cambio						\$ 1,383	\$ 15,955	\$ 70	\$ -	\$ 800	\$ -

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

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en estas notas a los estados financieros al 30 de junio de 2021.

14. Eventos subsecuentes

El 2 de julio de 2021, FIBRAPL pagó \$275.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$5,510.1 millones de pesos mexicanos) del préstamo con Citibank, N.A. Citibank (No garantizado #4).

El 2 de julio de 2021, FIBRAPL pagó \$15.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$300.6 millones de pesos mexicanos) de la línea de crédito con Citibank, N.A.

El 1 de julio de 2021, FIBRAPL emitió pagarés senior no garantizados por \$300 millones de dólares estadounidenses ("Notas de la USPP") manteniendo el precio de las notas de la USPP anunciadas previamente en mayo 2021. El mercado de Colocación Privada en Estados Unidos de América ("USPP" por sus siglas en inglés) es un mercado de bonos privados de EE.UU. que está disponible para empresas estadounidenses y no estadounidenses.

Los pagarés de USPP tienen un gasto de interés promedio ponderado, incluyendo la retención de impuestos correspondiente estimada, de aproximadamente 3.65% anual y son obligaciones senior no garantizadas de FIBRAPL.

Las notas USPP se emitieron en los siguientes cinco tramos:

- (i) US\$100 millones en monto de capital agregado con vencimiento el 1 de julio de 2029,
- (ii) tramo "verde" de US\$80 millones en monto de capital agregado con vencimiento el 1 de julio de 2031,
- (iii) US\$80 millones de capital total con vencimiento el 1 de julio de 2033,
- (iv) US\$25 millones en monto de capital total con vencimiento el 1 de julio de 2036, y
- (v) US\$15 millones de capital total con vencimiento el 1 de julio de 2039.

Los ingresos netos de las notas se utilizarán para refinanciar la deuda existente y para fines corporativos generales.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de julio de 2021, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Park Grande #1, Ciudad de México, México

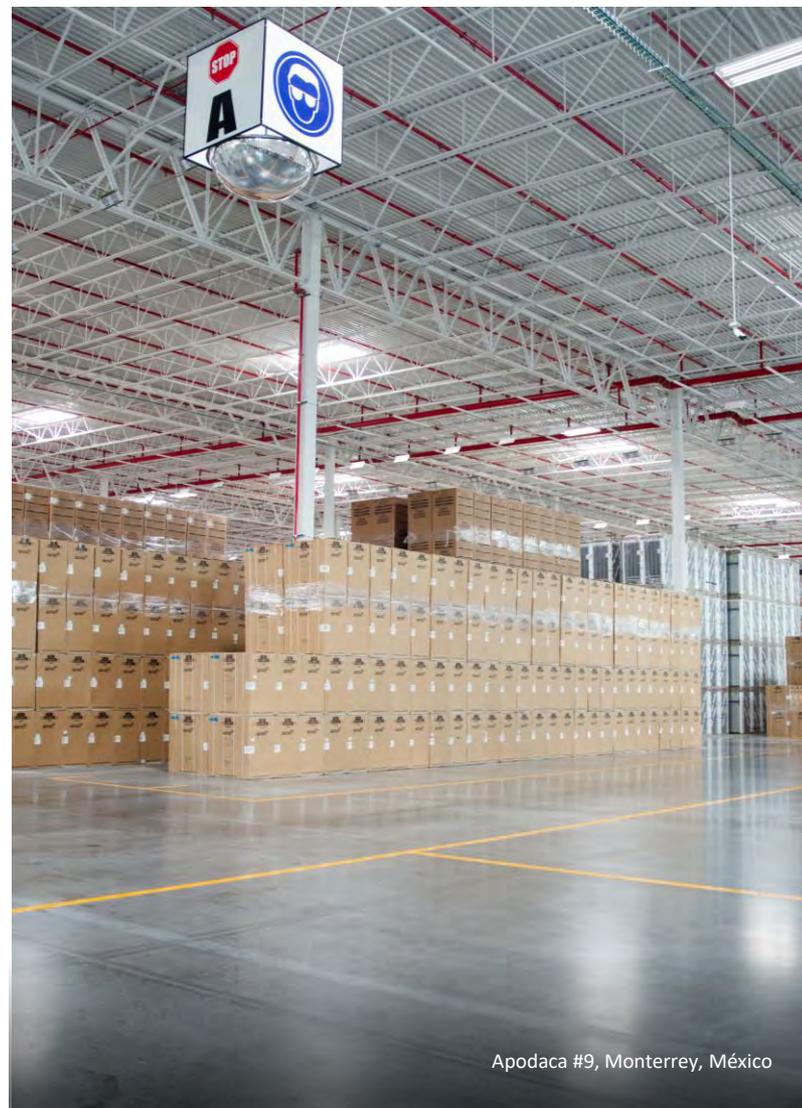
SEGUNDO TRIMESTRE 2021

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

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

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



Apodaca #9, Monterrey, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 2021 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Uso de Capital

- 15 Adquisiciones
- 16 Disposiciones

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)



Los Altos #5, Guadalajara, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio de 2021, FIBRA Prologis era dueño de 206 ^(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 Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

96.4%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

	% Renta Neta Efectiva
ABR	

39.8 MPC 100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR		
12.3 MPC	29.7%	96.0%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

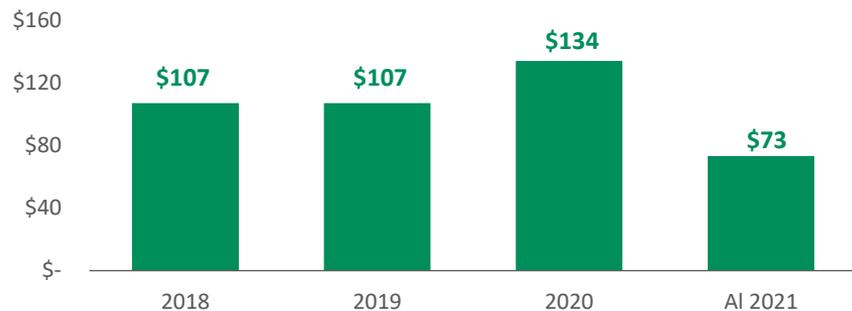
	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR		
27.5 MPC	70.3%	96.5%



Perfil Corporativo

FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



AFFO

(en millones de US\$)



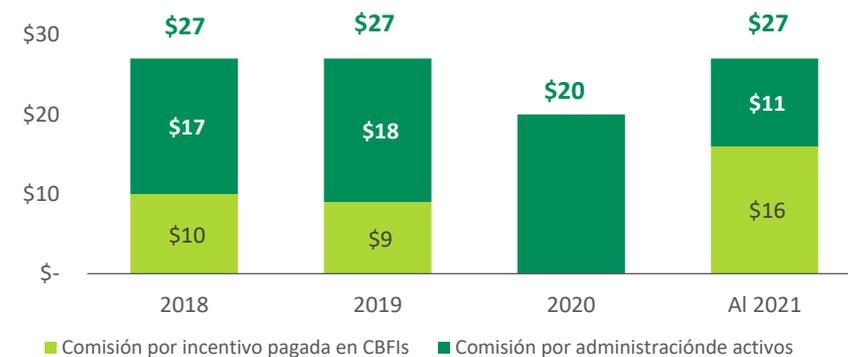
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

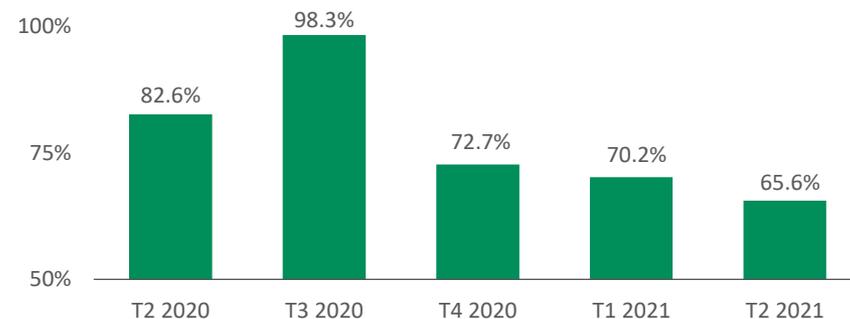
	Por los tres meses terminados al									
	30 de junio de 2021		31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020		30 de septiembre de 2020		30 de junio de 2020	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,202,880	59,643	1,208,550	59,671	1,223,651	58,027	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997
Utilidad Bruta	1,038,743	51,427	1,063,945	52,592	1,066,494	50,192	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935
Utilidad (pérdida) neta	2,535,250	126,000	797,844	39,741	2,793,096	133,852	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)
AMEFIBRA FFO	738,716	36,355	747,691	37,272	704,356	32,824	835,180	37,344	789,354	33,159
FFO, modificado por FIBRA Prologis	732,438	36,040	737,189	36,761	693,313	32,281	823,584	36,820	775,408	32,557
AFFO	598,516	29,371	580,739	28,822	528,805	23,654	630,292	28,101	562,469	23,440
EBITDA ajustada	899,186	44,404	932,653	46,170	956,910	45,249	1,048,525	47,002	975,796	41,027
Utilidad (pérdida) neta por CBFi	2.9855	0.1484	0.9395	0.0468	3.2891	0.1576	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)
AMEFIBRA FFO por CBFi	0.8699	0.0428	0.8805	0.0439	0.8294	0.0387	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.8625	0.0424	0.8681	0.0433	0.8164	0.0380	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383

Desempeño Operativo

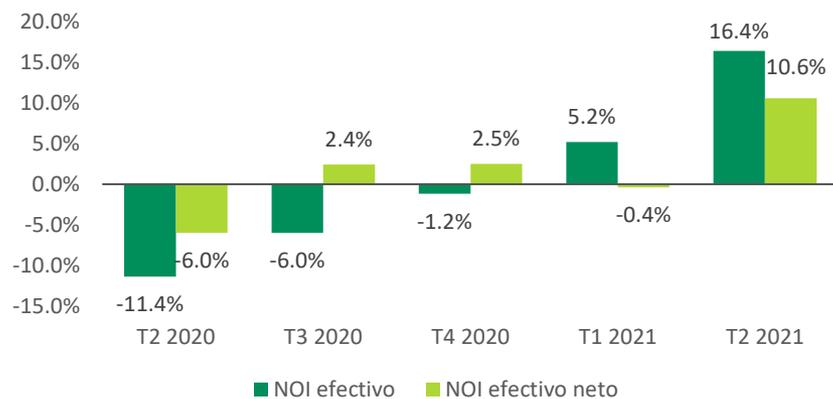
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



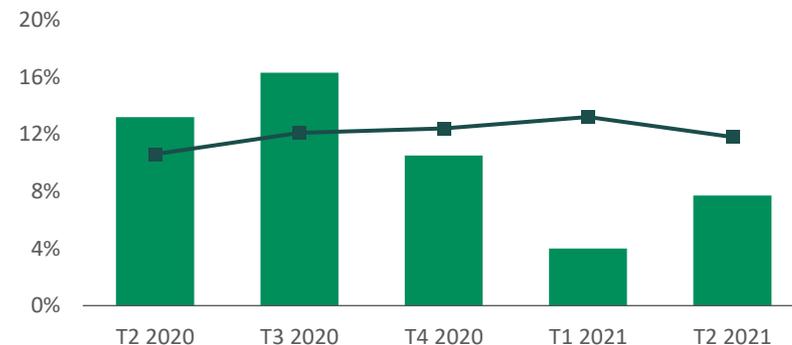
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Total Trimestral	13.2%	16.3%	10.5%	4.0%	7.7%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	10.6%	12.1%	12.4%	13.2%	11.8%

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

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

2T 2021 Información Suplementaria

en miles	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	397,415	20,055	434,406	21,791
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	42,305	2,134	52,313	2,624
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8,763	443	108,074	5,421
Pagos anticipados	60,183	3,038	2,478	125
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	1,383	70	15,955	800
Propiedades de inversión destinadas para la venta	-	-	511,338	25,650
	510,049	25,740	1,124,564	56,411
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	59,480,605	3,001,689	56,831,355	2,850,804
Otras propiedades de inversión	36,255	1,830	34,600	1,736
Pagos anticipados no circulante	-	-	49,838	2,500
Otros activos	24,630	1,243	30,692	1,541
	59,541,490	3,004,762	56,946,485	2,856,581
Total activo	60,051,539	3,030,502	58,071,049	2,912,992
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	46,594	2,351	71,397	3,581
Rentas anticipadas	28,734	1,450	49,573	2,487
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	331,181	16,713	11,296	566
Porción circulante de la deuda a largo plazo	34,935	1,763	29,668	1,488
	441,444	22,277	161,934	8,122
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	16,562,440	835,824	17,013,238	853,427
Depósitos en garantía	354,690	17,899	353,644	17,740
	16,917,130	853,723	17,366,882	871,167
Total pasivo	17,358,574	876,000	17,528,816	879,289
Capital:				
Capital contribuido	22,369,174	1,401,608	22,369,174	1,401,608
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	20,323,791	752,894	18,173,059	632,095
Total de capital contable	42,692,965	2,154,502	40,542,233	2,033,703
Total de pasivo y capital contable	60,051,539	3,030,502	58,071,049	2,912,992

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

B. Al 30 de junio de 2021, el valor bruto en libros bajo USGAAP de FIBRAPL asciende a 2,579,342 miles de dólares estadounidenses.

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

2T 2021 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBF1	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2021		2020		2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos:								
Ingresos por arrendamiento	1,072,633	53,165	1,096,055	46,615	2,144,431	106,046	1,944,931	91,152
Recuperación de gastos por arrendamiento	114,590	5,700	121,006	5,131	240,885	11,926	230,562	10,755
Otros ingresos por arrendamiento	15,657	778	6,078	251	26,114	1,342	26,272	1,291
	1,202,880	59,643	1,223,139	51,997	2,411,430	119,314	2,201,765	103,198
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(85,744)	(4,248)	(67,320)	(2,869)	(156,968)	(7,740)	(123,137)	(5,710)
Servicios públicos	(7,780)	(389)	(9,527)	(408)	(16,981)	(843)	(18,337)	(838)
Comisiones por administración de propiedades	(34,244)	(1,740)	(34,651)	(1,515)	(69,393)	(3,440)	(65,628)	(2,898)
Impuesto predial	(20,284)	(1,020)	(20,053)	(1,040)	(41,131)	(2,063)	(38,216)	(2,036)
Gastos de operación no recuperables	(16,085)	(819)	(25,793)	(1,230)	(24,269)	(1,209)	(53,639)	(2,184)
	(164,137)	(8,216)	(157,344)	(7,062)	(308,742)	(15,295)	(298,957)	(13,666)
Utilidad bruta	1,038,743	51,427	1,065,795	44,935	2,102,688	104,019	1,902,808	89,532
Otros ingresos (gastos):								
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	2,114,660	105,516	(1,164,285)	(49,856)	2,182,367	108,847	(2,080,255)	(95,796)
Comisión por administración de activos	(107,110)	(5,401)	(114,983)	(4,963)	(215,846)	(10,715)	(206,005)	(9,384)
Comisión por incentivo	(319,537)	(15,929)	-	-	(319,537)	(15,929)	-	-
Honorarios profesionales	(13,843)	(688)	(13,355)	(574)	(24,847)	(1,230)	(25,499)	(1,184)
Gastos por interés	(148,955)	(7,479)	(217,556)	(9,310)	(328,480)	(16,121)	(397,859)	(18,324)
Amortización del costo financiero diferido	(6,278)	(315)	(13,946)	(602)	(16,780)	(826)	(26,159)	(1,194)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	(3,940)	(197)	-	-	(3,940)	(197)	-	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(11,495)	(569)	(9,349)	(379)	(21,432)	(1,050)	(19,852)	(838)
Utilidad (pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	2,804	141	(28,654)	(1,238)	9,083	446	34,642	1,368
(Pérdida) utilidad realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(14,916)	(753)	20,503	878	(23,302)	(1,160)	100,924	4,102
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	8,825	429	42,497	2,457	(4,506)	(227)	(44,325)	(1,898)
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(2,141)	(105)	18,407	775	802	40	20,104	861
Impuestos recuperados	-	-	40,463	1,821	-	-	40,463	1,821
Otros gastos generales y administrativos	(1,567)	(77)	(571)	(24)	(3,176)	(156)	(3,377)	(161)
	1,496,507	74,573	(1,440,829)	(61,015)	1,230,406	61,722	(2,607,198)	(120,627)
Utilidad (pérdida) neta	2,535,250	126,000	(375,034)	(16,080)	3,333,094	165,741	(704,390)	(31,095)
Otra utilidad integral:								
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(1,700,744)	2,379	(2,184,534)	(1,167)	(344,655)	2,906	6,491,345	(23,348)
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
(Pérdida) utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	(18,043)	(911)	30,952	1,338	(9,277)	(485)	(134,388)	(5,470)
	(1,718,787)	1,468	(2,153,582)	171	(353,932)	2,421	6,356,957	(28,818)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	816,463	127,468	(2,528,616)	(15,909)	2,979,162	168,162	5,652,567	(59,913)
Utilidad (pérdida) por CBF1 (A)	2.9855	0.1484	(0.4416)	(0.0189)	3.9250	0.1952	(0.9200)	(0.0406)

Información Financiera

Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

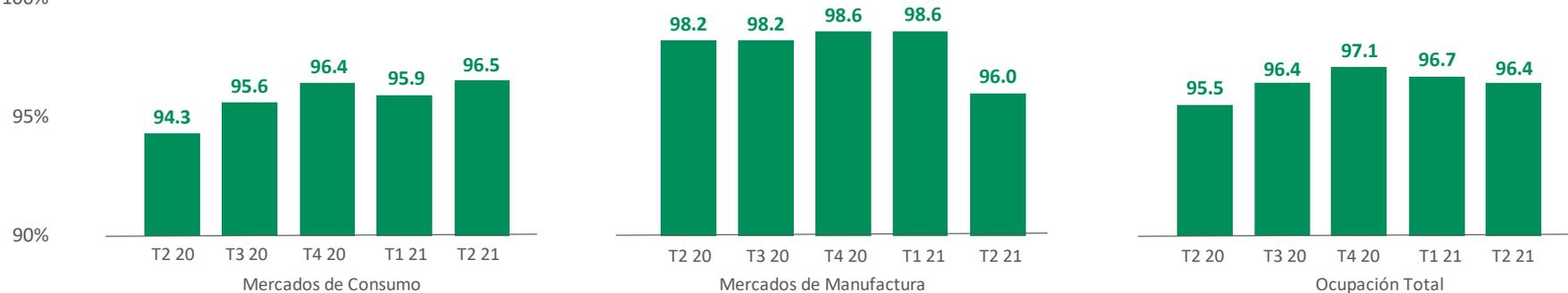
2T 2021 Información Suplementaria

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2021		2020		2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cconciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Utilidad (pérdida) neta	2,535,250	126,000	(375,034)	(16,080)	3,333,094	165,741	(704,390)	(31,095)
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(2,114,660)	(105,516)	1,164,285	49,856	(2,182,367)	(108,847)	2,080,255	95,796
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(2,804)	(141)	28,654	1,238	(9,083)	(446)	(34,642)	(1,368)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(8,825)	(429)	(42,497)	(2,457)	4,506	227	44,325	1,898
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	3,940	197	-	-	3,940	197	-	-
Amortización de costos financieros diferidos	6,278	315	13,946	602	16,780	826	26,159	1,194
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	319,537	15,929	-	-	319,537	15,929	-	-
AMEFIBRA FFO	738,716	36,355	789,354	33,159	1,486,407	73,627	1,411,707	66,425
Amortización de costos financieros diferidos	(6,278)	(315)	(13,946)	(602)	(16,780)	(826)	(26,159)	(1,194)
FFO, modificado por FIBRA Prologis	732,438	36,040	775,408	32,557	1,469,627	72,801	1,385,548	65,231
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(17,739)	(886)	(66,205)	(2,862)	(38,128)	(1,906)	(134,131)	(5,659)
Mejoras a las propiedades	(53,359)	(2,652)	(23,094)	(983)	(98,024)	(4,957)	(79,953)	(3,481)
Mejoras de los inquilinos	(51,251)	(2,554)	(87,061)	(3,688)	(121,953)	(6,141)	(148,179)	(6,756)
Comisiones por arrendamiento	(17,851)	(892)	(50,525)	(2,186)	(49,047)	(2,430)	(83,606)	(3,810)
Amortización de costos financieros diferidos	6,278	315	13,946	602	16,780	826	26,159	1,194
AFFO	598,516	29,371	562,469	23,440	1,179,255	58,193	965,838	46,719

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de junio de				Por los seis meses terminados al 30 de junio de			
	2021		2020		2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Cconciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad (pérdida) neta	2,535,250	126,000	(375,034)	(16,080)	3,333,094	165,741	(704,390)	(31,095)
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(2,114,660)	(105,516)	1,164,285	49,856	(2,182,367)	(108,847)	2,080,255	95,796
Gastos por interés	148,955	7,479	217,556	9,310	328,480	16,121	397,859	18,324
Amortización de costos financieros diferidos	6,278	315	13,946	602	16,780	826	26,159	1,194
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	3,940	197	-	-	3,940	197	-	-
Comisión por no utilización en la línea de crédito	11,495	569	9,349	379	21,432	1,050	19,852	838
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(2,804)	(141)	28,654	1,238	(9,083)	(446)	(34,642)	(1,368)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria no realizada	(8,825)	(429)	(42,497)	(2,457)	4,506	227	44,325	1,898
Ajustes pro forma por adquisiciones y disposiciones	20	1	-	-	(4,358)	(218)	-	-
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	319,537	15,929	-	-	319,537	15,929	-	-
Impuestos recuperados	-	-	(40,463)	(1,821)	-	-	(40,463)	(1,821)
EBITDA ajustada	899,186	44,404	975,796	41,027	1,831,961	90,580	1,788,955	83,766

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO

100%



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

Pies cuadrados de contratos empezados:

Renovaciones

Nuevos contratos

Total de pies cuadrados de contratos empezados

Duración promedio de contratos empezados (meses)

Portafolio operativo:

Últimos cuatro periodos - contratos empezados

Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio

Cambio en renta - efectivo

Cambio en renta neta efectiva

	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Renovaciones	4,317	3,424	683	482	1,308
Nuevos contratos	737	336	387	375	684
Total de pies cuadrados de contratos empezados	5,054	3,760	1,070	857	1,992
Duración promedio de contratos empezados (meses)	79	61	68	49	67
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	11,208	14,189	12,520	10,741	7,679
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	32.1%	38.8%	33.2%	27.6%	19.4%
Cambio en renta - efectivo	1.2%	7.5%	-7.1%	-3.5%	-2.3%
Cambio en renta neta efectiva	13.2%	16.3%	10.5%	4.0%	7.7%

Indicadores Operativos

GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T2 2020		T3 2020		T4 2020		T1 2021		T2 2021	
	Ps.	US\$								
Mejoras a las propiedades	23,094	983	28,582	1,292	38,319	1,874	44,665	2,305	53,359	2,652
Mejoras de los inquilinos	87,061	3,688	70,224	3,196	60,603	2,949	70,702	3,587	51,251	2,554
Comisiones por arrendamiento	50,525	2,186	32,652	1,471	23,843	1,125	31,196	1,538	17,851	892
Total de costos de rotación	137,586	5,874	102,876	4,667	84,446	4,074	101,898	5,125	69,102	3,446
Total de gastos de capital	160,680	6,857	131,458	5,959	122,765	5,948	146,563	7,430	122,461	6,098
Últimos cuatro periodos - % de NOI		17.0%		16.9%		14.0%		13.6%		12.8%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021	T2 2021
Pies cuadrados del portafolio	34,508	34,508	34,508	34,124	34,024
Ocupación promedio	94.3%	96.4%	97.1%	96.7%	96.4%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	(10.4%)	(9.1%)	3.6%	5.3%	7.6%
Gastos operativos en efectivo	(5.5%)	(22.0%)	25.7%	65.8%	18.4%
NOI en efectivo	(11.4%)	(6.0%)	(1.2%)	5.2%	16.4%
NOI - neto efectivo	(6.0%)	2.4%	2.5%	(0.4%)	10.6%
Cambio en ocupación promedio	(5.7%)	0.1%	0.5%	(0.1%)	2.1%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Resumen Operativo

Portafolio Operativo

2T 2021 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Segundo Trimestre		Anualizado		% del Total	Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión		
		Total	% del Total			Ps.	US\$	Ps.	US\$		Por Pie Cuadrado	Total	% del Total		
											Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	62	16,500	41.0	97.8	97.8	453,655	22,461	1,940,301	97,917	45.2	120	6.07	26,970,562	1,361,069	45.2
Guadalajara	23	5,444	13.6	96.9	96.9	130,187	6,445	541,266	27,315	12.6	103	5.18	6,874,066	346,900	11.5
Monterrey	25	5,509	13.7	92.1	94.3	133,202	6,595	535,717	27,035	12.5	106	5.33	7,467,745	376,860	12.5
Total mercados de consumo	110	27,453	68.3	96.5	96.9	717,044	35,501	3,017,284	152,267	70.3	114	5.75	41,312,373	2,084,829	69.2
Mercados de Manufactura															
Reynosa	30	4,712	11.7	93.3	97.9	123,784	6,128	478,074	24,126	11.3	109	5.49	5,877,337	296,600	9.9
Tijuana	33	4,208	10.5	100.0	100.0	111,218	5,506	456,871	23,056	10.7	109	5.48	6,936,486	350,050	11.7
Ciudad Juárez	29	3,445	8.6	94.9	94.9	79,870	3,954	329,931	16,650	7.7	101	5.09	4,408,993	222,500	7.4
Total mercados de manufactura	92	12,365	30.8	96.0	97.8	314,872	15,588	1,264,876	63,832	29.7	107	5.38	17,222,816	869,150	29.0
Total portafolio operativo	202	39,818	99.1	96.4	97.2	1,031,916	51,089	4,282,160	216,099	100	112	5.63	58,535,189	2,953,979	98.2
VAA Ciudad de Mexico	4	355	0.9	-	-								512,840	25,880	0.9
Total propiedades operativas	206	40,173	100.0	96.4	97.2	1,031,916	51,089	4,282,160	216,099	100	112	5.63	59,048,029	2,979,859	99.1
Patio intermodal ^(A)						6,827	338						338,848	17,100	0.6
Tierra ^(B)													93,728	4,730	0.2
Otras propiedades de inversión ^(C)													36,255	1,830	0.1
Total de propiedades de inversión		40,173	100.0			1,038,743	51,427						59,516,860	3,003,519	100.0

A. 100% ocupado al 30 de junio de 2021.

B. FIBRA Prologis tiene 20.75 acres de tierra en Monterrey con un área construible de 305,948 pies cuadrados al 30 de junio de 2021.

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

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	4.1%	1,427
2 Mercado Libre	3.6%	1,053
3 Geodis	3.5%	1,181
4 IBM de México, S. de R.L.	2.8%	1,222
5 DHL	2.2%	827
6 LG	2.0%	770
7 Kuehne + Nagel	1.7%	696
8 Whirlpool Corporation	1.5%	588
9 CEVA Logistics	1.3%	453
10 Uline	1.2%	501
10 Clientes Principales	23.9%	8,718

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

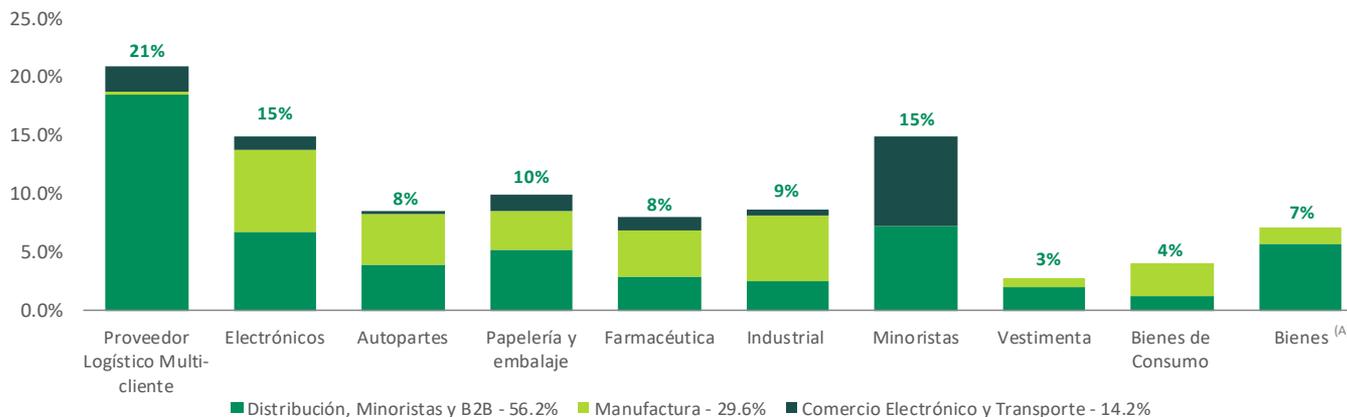
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total	% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
	Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
			Ps.	US\$				
2021	1,507	168,716	8,514	4%	111.95	5.65	51%	49%
2022	6,100	658,030	33,207	15%	107.87	5.44	55%	45%
2023	5,276	548,321	27,671	13%	103.93	5.24	31%	69%
2024	3,990	428,121	21,605	10%	107.30	5.41	20%	80%
2025	7,799	856,804	43,239	20%	109.85	5.54	32%	68%
Mes a mes	202	21,242	1,072	0%	104.96	5.30	0%	100%
En adelante	13,491	1,600,926	80,791	38%	118.68	5.99	38%	62%
Total	38,365	4,282,160	216,099	100%	111.6	5.63	37%	63%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	80,098	37.1	13,965	36.4
Contratos denominados en US\$	136,001	62.9	24,400	63.6
Total	216,099	100	38,365	100

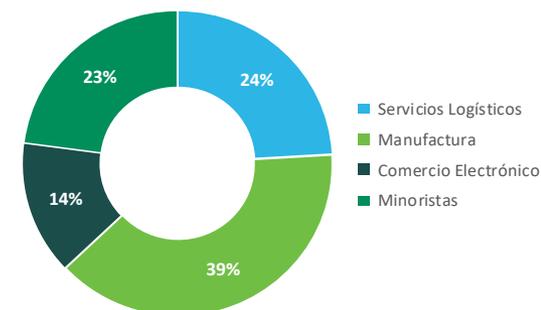
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

2T 2021 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T2 2021			Año Completo 2021		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México ^(B)	96	192,708	9,604	355	537,142	26,633
Guadalajara	-	-	-	-	-	-
Monterrey	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	96	192,708	9,604	355	537,142	26,633
Mercados de Manufactura						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-	-	-	-
Total Adquisición de Edificios	96	192,708	9,604	355	537,142	26,633
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		7.6%			7.2%	

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

B. Una propiedad VAA.

Uso de Capital

Disposiciones

2T 2021 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles

	T2 2021		Pies Cuadrados	Año Completo 2021	
	Precio de Venta ^(A)			Precio de Venta ^(A)	
	Ps.	US\$		Ps.	US\$
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS					
Mercados de Consumo					
Ciudad de México	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	493	515,159	25,500
Monterrey	-	-	-	-	-
Total Mercados de Consumo	-	-	493	515,159	25,500
Mercados de Manufactura					
Reynosa	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-	-	-
Total Disposición de Edificios	-	-	493	515,159	25,500
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado				8.2%	

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

2T 2021 Información Suplementaria

moneda en millones

Vencimiento	No garantizada						Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva ^(B)
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$			Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-	38	2	38	2	4.7%	4.7%
2024	-	-	-	-	5,449	275	48	2	5,497	277	2.4%	2.4%
2025	297	15	-	-	-	-	50	3	347	18	2.5%	2.5%
2026	-	-	-	-	-	-	1,984	100	1,984	100	4.7%	4.7%
En adelante	-	-	8,818	445	-	-	-	-	8,818	445	4.1%	4.1%
Subtotal- valor nominal de la deuda	297	15	8,818	445	5,449	275	2,120	107	16,684	842		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	-	-	(87)	(4)	-	-	(87)	(4)		
Deuda Total	297	15	8,818	445	5,362	271	2,120	107	16,597	838	3.5%	3.6%

Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)	2.1%	4.1%	2.4%	4.7%	3.5%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)	2.1%	4.1%	2.4%	4.7%	3.6%
Promedio ponderado de años de vencimiento	3.8	11.2	2.6	4.6	7.4

moneda en millones

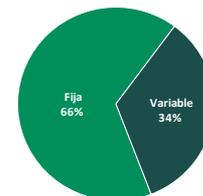
Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente	7,926	400
Menos:		
Préstamos desembolsados	297	15
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	7,629	385
Efectivo no restringido	397	20
Liquidez total	8,026	405

Métricas de Deuda ^(C)	2021	
	Segundo Trimestre	Primer Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	27.4%	28.2%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.94x	5.34x
índice de deuda al EBITDA ajustado	4.63x	4.4x

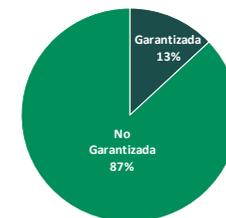
Métricas de Deuda del Bono ^(E)

	2T21	Métricas del Bono (I Y II)
Proporción de apalancamiento	31.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.0%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.94x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	27.8%	<50%

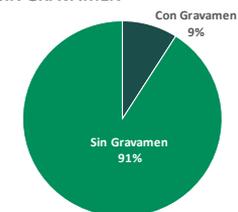
DEUDA FIJA VS. VARIABLE



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(D)



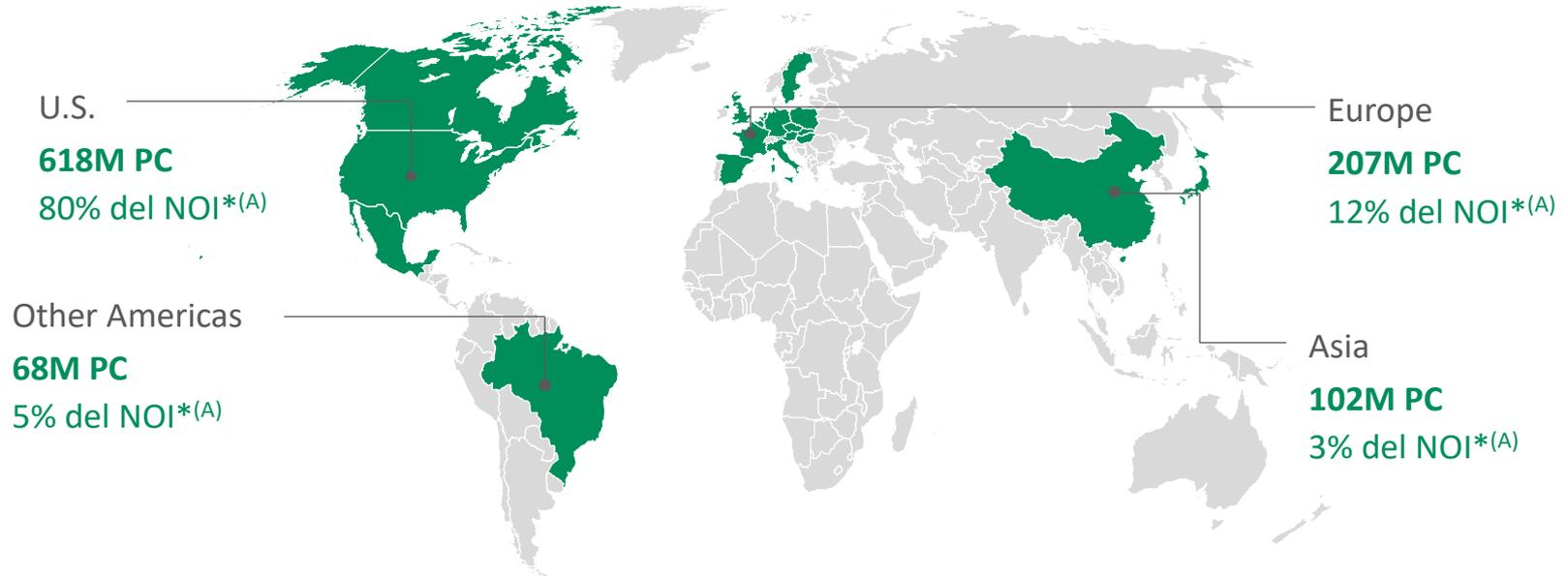
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- 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.
- Cálculos con base al valor de mercado al 30 de junio de 2021.
- Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de junio de 2021, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 995 millones de pies cuadrados (92 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.

4,715
Propiedades

995M
Pies Cuadrados

~\$18B
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.

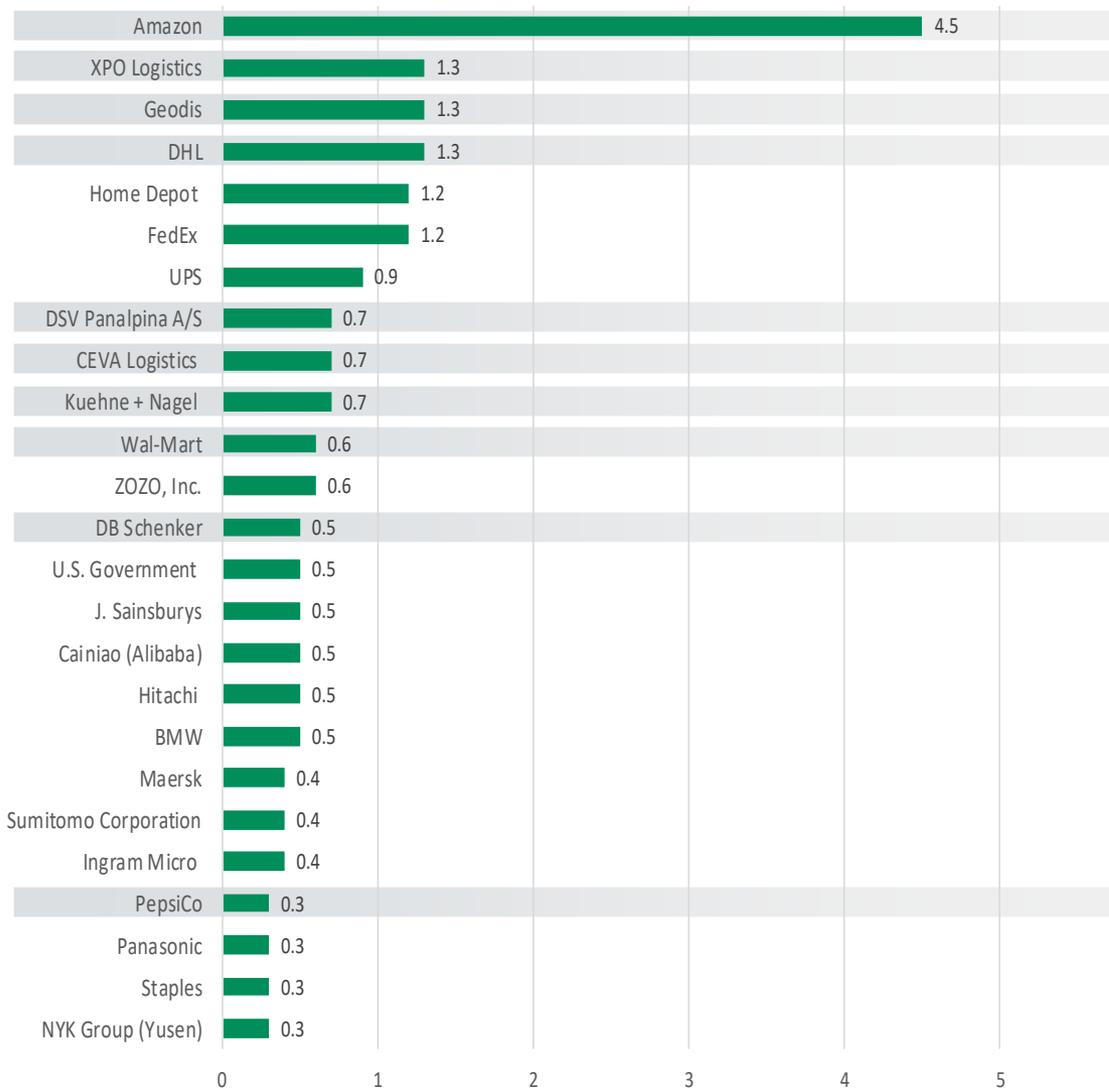
A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa.

B. Total inversión esperada por sus siglas en inglés (Total Expected Investment).

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

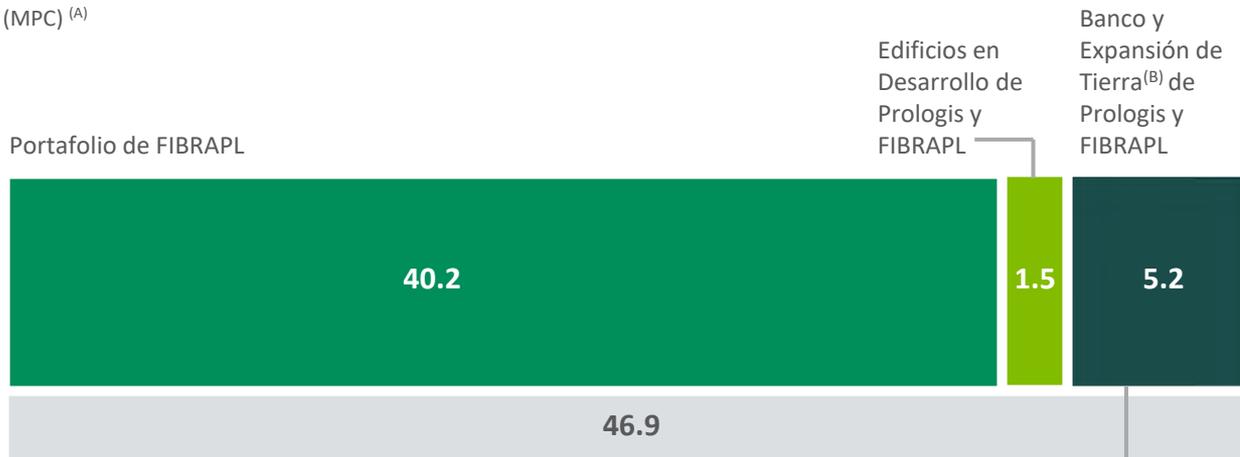


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

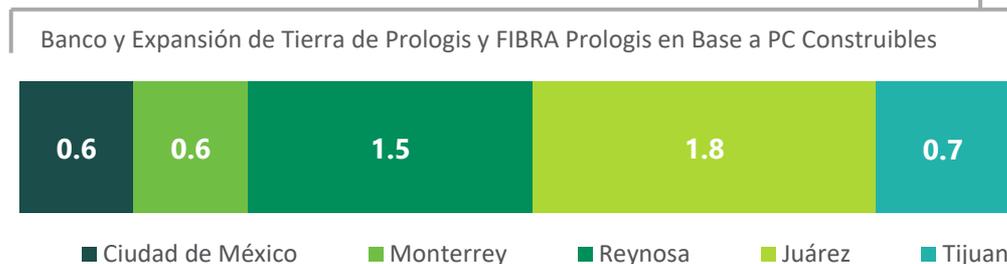
CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(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



	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	0.4	100.0%
Monterrey	0.3	100.0%
Ciudad Juárez	0.4	56.0%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.5	87.7%



Park Toluca #2, Ciudad de México, México

Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por los seis meses terminados			
	al 30 de junio de 2021		al 30 de junio de 2020		al 30 de junio de 2021		al 30 de junio de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad (pérdida) neta	2,535,250	126,000	(375,034)	(16,080)	3,333,094	165,741	(704,390)	(31,095)
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	849,186	849,186	849,186	849,186	765,669	765,669
Utilidad (pérdida) integral por CBFi - Básico y diluido	2.9855	0.1484	(0.4416)	(0.0189)	3.9250	0.1952	(0.9200)	(0.0406)
FFO								
AMEFIBRA FFO	738,716	36,355	789,354	33,159	1,486,407	73,627	1,411,707	66,425
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	849,186	849,186	849,186	849,186	765,669	765,669
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.8699	0.0428	0.9295	0.0390	1.7504	0.0867	1.8438	0.0868
FFO, modificado por FIBRA Prologis	732,438	36,040	775,408	32,557	1,469,627	72,801	1,385,548	65,231
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	849,186	849,186	849,186	849,186	765,669	765,669
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.8625	0.0424	0.9131	0.0383	1.7306	0.0857	1.8096	0.0852

Convenio de la Deuda se calcula de acuerdo con los respectivos acuerdos de deuda y pueden ser diferentes a otros convenios o métricas presentadas. No se calculan de acuerdo con las normas regulatorias aplicables con excepción del índice de apalancamiento según la CNBV. Consulte los acuerdos respectivos para obtener descripciones completas de los convenios financieros. Los convenios de deuda al cierre del período fueron los siguientes:

en miles	30 de junio de 2021	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total	842,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,654,297	
Proporción de apalancamiento	31.7%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total	107,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,654,297	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.0%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA	177,616	
Gastos por interés	29,916	
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.94x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total	842,000	
Total Activos ⁽²⁾	3,030,502	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	27.8%	<50%
Total Activos⁽¹⁾		
Utilidad Operativa Neta	205,708	
Tasa de Capitalización	0.0775	
Total Activos⁽¹⁾	2,654,297	
Total Activos⁽²⁾		
Efectivo	20,055	
Otros Activos	6,928	
Valor inmobiliario	3,003,519	
Total Activos⁽²⁾	3,030,502	

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 30 de junio de 2021		al 31 de marzo de 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	16,684,821	842,000	17,038,269	827,000
Menos: efectivo	(397,415)	(20,055)	(297,170)	(14,424)
Menos: IVA por recuperar	(3,680)	(186)	-	-
Deuda total, neta de ajustes	16,283,726	821,759	16,741,099	812,576
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión	59,516,860	3,003,519	59,356,113	2,881,015
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión	27.4%	27.4%	28.2%	28.2%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	899,186	44,404	932,653	46,170
Gastos por interés	148,955	7,479	179,525	8,642
Índice de cobertura de cargos fijos	6.04x	5.94x	5.2x	5.34x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	16,283,726	821,759	16,741,099	812,576
EBITDA ajustado anualizado	3,596,744	177,616	3,730,612	184,680
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.53x	4.63x	4.49x	4.4x

AMEFIBRA FFO; FFO, modificado por FIBRA Prologis; AFFO (conjuntamente referidos como "FFO"). FFO es una medida financiera que no pertenece a IFRS que es comúnmente utilizada en la industria inmobiliaria. La medida de la IFRS más directamente comparable a FFO es la utilidad (pérdida) antes de otros resultados integrales.

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

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

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.

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

Mientras que creemos que nuestras medidas definidas FFO son medidas suplementarias importantes, ni AMEFIBRA ni nuestras medidas de FFO deberán 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.

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 30 de junio de 2021, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2020, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2020 y 2021. 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 a la IFRS con el NOI de las mismas propiedades con explicaciones sobre cómo se calculan estas métricas. Además, eliminamos ciertos elementos que no sean dinero en efectivo, tales como los ajustes en la nivelación de las rentas, incluidos en los estados financieros elaborados conforme a las IFRS para reflejar una cantidad en efectivo de Mismas Propiedades. Para etiquetar claramente estas métricas, se clasifican como NOI Mismas Propiedades – Neto Efectivo y NOI Mismas Propiedades – Efectivo.

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

en miles de dólares estadounidenses	2021	2020	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	59,643	51,997	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	1,985	2,986	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	2,020	1,871	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	604	2,865	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	64,252	59,719	7.6%
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(8,216)	(7,062)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(1,437)	(925)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	(2,020)	(1,871)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(11,673)	(9,858)	18.4%
NOI			
Según estados de utilidad integral	51,427	44,935	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	548	2,061	
Ajuste por nivelación de rentas	(604)	(2,865)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	51,371	44,131	16.4%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	604	2,865	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	51,975	46,996	10.6%

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

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

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

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

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

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

en miles	30 de junio de 2021		31 de diciembre de 2020		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	25%
Cuentas por cobrar a inquilinos	55,561	2,803	62,243	3,122	(6,682)	(319)	(12)%
Reserva para cuentas incobrables	(13,256)	(669)	(9,930)	(498)	(3,326)	(171)	25%
Total	42,305	2,134	52,313	2,624	Ps. (10,008)	Ps. (490)	(24)%
% de reserva	24%	24%	16%	16%			

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 (206 Activos)	Por los tres meses terminados al 30 de junio de 2021
Tasas de Capitalización (%)	De 6.50% a 10.50% Promedio Ponderado 7.14%
Tasas de Descuento (%)	De 7.75% a 12.00% Promedio Ponderado 8.54%
Tasas de Reversión (%)	De 6.75% a 10.75% Promedio Ponderado 7.40%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.47

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