

Primer Trimestre 2021

FIBRA Prologis Resultados financieros



Pharr Bridge 10, Reynosa, México



Apodaca Building 3, Monterrey, México

Estados financieros
intermedios condensados

Información financiera
complementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre de 2021

CIUDAD DE MÉXICO (21 de abril 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 primer trimestre de 2021.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- La ocupación al final del periodo fue de 96.7 por ciento.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 4.0 por ciento.
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 70.2 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue de 5.2 por ciento.
- Venta de tres activos por US\$25.5 millones.
- Adquisición de tres propiedades por US\$17 millones.

Las utilidades netas por CBFi para el trimestre fueron de Ps. 0.9395 US\$(0.0468) comparados con Ps. (0.4833) (US\$(0.0220)) por el mismo periodo en 2020.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) fueron de Ps. 0.8681 (US\$0.0433) para el trimestre comparado con Ps. 0.8954 (US\$0.0479) para el mismo periodo en 2020.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“FIBRA Prologis tuvo un buen comienzo de año. Estamos viendo los resultados de un gran 2020, a pesar de las interrupciones generalizadas de la pandemia”, dijo Luis Gutiérrez, Presidente de Latino América, Prologis. “Durante el primer trimestre, tuvimos un reciclaje estratégico de activos, mejoramos la calidad de nuestro portafolio y expandimos nuestra presencia en la Ciudad de México que, junto con Tijuana, es uno de los mercados más dinámicos del país.”

Portafolio Operativo	1T21	1T20	Notas
Ocupación al final del periodo	96.7%	96.8%	Los mercados regionales registraron una ocupación de 100% excluyendo sub mercados 57% de la actividad de arrendamiento se dio en Ciudad de México
Contratos de Arrendamiento Iniciados	0.9 MSF	2.6 MSF	
Retención de Clientes	70.2%	94.9%	Mercados regionales registraron 10.2% de cambio en renta neta efectiva
Cambio en la Renta Neta Efectiva	4.0%	6.6%	
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	5.2%	-0.2%	Liderado por menores concesiones e incremento en rentas
NOI sobre Mismas Propiedades	-0.4%	4.5%	

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2021, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 28.2 por ciento y la liquidez era de Ps. 6,993 millones (US\$339.0 millones), que incluían Ps. 6,696 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 297.2 millones (US\$14.4 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:

- Jueves 22 de abril de 2021, a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com, en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 833 714-0919 (Estados Unidos y Canadá), o +1 778 560-2663 (los demás países) e ingresando la contraseña 4266397.

Del 22 al 29 de abril 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 4266397. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2021, FIBRA Prologis consistía de 205 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 40.1 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 dichas resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, (ix) riesgos relacionados a la pandemia por coronavirus, y (x) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

CONTACTOS CON INVERSIONISTAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN

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



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 31 de marzo de 2021 y 2020 y por los tres
meses terminados en esa fecha**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2021
2	Análisis de la Administración del primer 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 31 de marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020
13	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020
14	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020
15	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020
16	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2021 y 2020, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2020

Reporte de Ingresos del primer 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 primer trimestre de 2021

Carta de Luis Gutiérrez, Director ejecutivo de Prologis Property Mexico

FIBRA Prologis inició en el 2021 con excelentes resultados operativos y financieros que mismos que vienen siendo impulsados desde el año pasado. Al hablar de nuestro logros y fortaleza de nuestra estrategia de inversión, debemos reconocer que México, como gran parte del mundo, continúa navegando por COVID-19, y los efectos a largo plazo de la pandemia aún no se han entendido completamente.

Comenzando con el volumen de rentas, la importante actividad que tuvimos en el 2020 se tradujo en un calendario de vencimiento de arrendamiento más bajo para 2021 que otros años. Como resultado menos del 8 por ciento de nuestra cartera total vencerá en 2021, significativamente más bajo que el promedio del 20 por ciento en años anteriores. La ocupación al final del trimestre fue del 96,7 por ciento y el plazo promedio para los nuevos arrendamientos fue de 49 meses. Las rentas netas efectivas en refinanciamiento aumentaron un 4 por ciento durante el trimestre y un 13.2 por ciento durante los últimos doce meses. El NOI en efectivo mismas tienda fue positivo en 5.2 por ciento para el trimestre.

Este trimestre vendimos tres activos no estratégicos en Guadalajara por \$ 25.5 millones y adquirimos una cartera de tres inmuebles a un tercero en Toluca por \$ 17 millones. Financiamos esta adquisición a través de nuestra línea de crédito no garantizada y comprometida, que a su vez se pagó parcialmente mediante la enajenación de las propiedades de Guadalajara.

En cuanto a nuestra actividad en los mercados de capitales, el 14 de abril de 2021 cerramos nuestra primer línea de crédito sustentable no garantizada y comprometida por \$ 400 millones, una de las pocas del sector, con una reducción de costos de 26 puntos básicos y mayor plazo, dando nosotros flexibilidad adicional y un plazo más largo.

La demanda de bienes raíces logísticos en México es robusta. La absorción neta en nuestros seis mercados totalizó 6.7 millones de pies cuadrados. A fines del primer trimestre de 2021, se estaban construyendo 10.7 millones de pies cuadrados de nuevo espacio.

Como hemos discutido antes, el suministro de espacio en la Ciudad de México y Tijuana está limitado por la disponibilidad de tierra y los desafíos para acceder a la electricidad. Esta combinación de demanda acelerada y oferta limitada mantuvo la vacancia del mercado nacional en 3.4 por ciento al final del trimestre, cerca de su mínimo histórico. En este sentido las tasas de vacancias en los mercados fronterizos están por debajo del 2 por ciento.

Para todo el año, esperamos que la oferta y la demanda se muevan en conjunto en aproximadamente 18 millones de pies cuadrados en nuestros seis mercados. Es importante destacar que la vacancia se acercará al 3 por ciento para los productos modernos, lo que anticipamos dará como resultado niveles de renta más altas en el mercado.

También me complace informar que un nuevo miembro independiente se unió a nuestro Comité Técnico en el primer trimestre. Estamos seguros que aportará nuevas perspectivas y experiencia al comité. Además, como parte de nuestro compromiso continuo con el medio ambiente, la responsabilidad social y el gobierno corporativo (ASG), lanzamos nuestra primera línea de crédito sostenible, mejorando las métricas financieras.

En resumen, a pesar de la debilidad de la economía Mexicana y la pandemia en curso, nuestra cartera ha demostrado su capacidad de recuperación; nuestros profesionales inmobiliarios han demostrado su increíble capacidad de adaptación y espíritu colaborativo; y nuestro balance general está preparado para fortalecerse aún más en 2021. Como dijimos el trimestre pasado, anticipamos una economía muy mejorada durante el resto de este año, particularmente a medida que se acelera el ritmo de las vacunas. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y firmes en la creación de valor para nuestros tenedores de certificados así como toda parte que tenga un interés en FIBRA Prologis, mientras mantenemos nuestro enfoque y forma prudente de ver de nuestro negocio.

Terminare esta carta deseándoles a ustedes y a sus seres queridos salud y esperando estén bien durante estos tiempos sin precedentes.

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 31 de marzo de 2021, FIBRA Prologis era dueña de 205 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 40.1 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 220 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 69.6 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 30.4 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del primer trimestre de 2021 incluye los resultados del 1 de enero de 2021 al 31 de marzo de 2021. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2021, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2021	1T 2020	Notas
Ocupación al final del periodo	96.7%	96.8%	Los mercados regionales registraron una ocupación de 100% excluyendo sub mercados
Contratos de Arrendamiento Empezados	0.9MPC	2.6MPC	57% de la actividad de arrendamiento se dio en Ciudad de México
Retención de Clientes	70.2%	94.9%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	4.0%	6.6%	Mercados regionales registraron 10.2% de cambio en renta neta efectiva
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	5.2%	-0.2%	Liderado por menores concesiones e incremento en rentas
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.62	US\$1.98	Incremento derivado de algunos trabajos específicos

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	1T 2021	1T 2020	Notes
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$17.0	US\$0.0	Adquisición de 3 propiedades a terceros
ABR (miles PC)	259	0	en el sub mercado de Toluca
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	7.1%	0.0%	
Ventas			
Precio de Venta	US\$25.5	US\$0.0	Precio de venta en línea con el valor de
ABR (miles PC)	493	0	avalúo de 3 propiedades en Guadalajara
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	8.2%	0.0%	

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 540 puntos base año tras año se debe principalmente a menores concesiones y rentas más altas.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 6.7 millones de pies cuadrados. Se espera que la acelerada demanda de espacio industrial debido al comercio electrónico continúe durante todo el año en la Ciudad de México y sus corredores.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 3.4 por ciento, 10 puntos base arriba del último trimestre. Esperamos que la demanda de logística alcance una desocupación cercana al 3 por ciento para producto moderno, lo que podría dar como resultado 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. A pesar de la pandemia, la actividad de arrendamiento industrial aumentó durante 2020 y se espera que continúe con el mismo impulso en 2021 dado que muchas empresas internacionales están estableciendo sus operaciones en el norte de México.

COVID-19

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

Al 31 de marzo de 2021, habíamos recibido solicitudes de alivio por un total de 3.2 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Revisamos todas las solicitudes, si vemos evidencia de dificultades financieras, podemos proporcionar un alivio que sea de beneficio mutuo para el cliente y para FIBRA Prologis. Al 31 de marzo de 2021, habíamos otorgado solicitudes de alivio de alquiler, en forma de aplazamiento, por un total de 1.8 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Del 1 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021, 74.5 por ciento de todos los montos diferidos fueron reembolsados. El remanente será pagado en 2021.

Durante el primer trimestre, FIBRA Prologis cobró el 99.1 por ciento de renta vencida en comparación con el 94.6 por ciento para el mismo periodo de 2020.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del primer trimestre, Prologis tenía 1.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 87 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 63.2 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 36.8 por ciento. Esto representa un incremento de 60 puntos base de un trimestre a otro. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 37 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. 297.2 millones (aproximadamente US\$14.4 millones) al 31 de marzo de 2021, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,696 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada

Deuda

Al 31 de marzo de 2021, contábamos con aproximadamente Ps. 17,038 millones (US\$827.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 3.4 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.4 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 7.0 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de marzo de 2021 es 28.5 por ciento y 12.6 veces, respectivamente.

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2021 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2021;
- El estado condensado de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado el 31 de marzo 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.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2021, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 16 de abril de 2021.

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo		\$ 297,170	\$ 434,406
Cuentas por cobrar, netas		72,929	52,313
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		4,749	108,074
Pagos anticipados	5	92,345	2,478
Activos destinados para venta	6	-	511,338
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	12	8,983	15,955
		476,176	1,124,564
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	59,320,355	56,831,355
Otras propiedades de inversión		35,758	34,600
Porción no circulante de pagos anticipados	5	1,000	49,838
Instrumentos de cobertura	12	8,766	-
Otros activos		28,159	30,692
		59,394,038	56,946,485
Total activo		\$ 59,870,214	\$ 58,071,049
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 36,919	\$ 71,397
Anticipo de rentas		35,882	49,573
Impuesto al valor agregado		6,512	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	11,890	11,296
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	109,797	29,668
		201,000	161,934
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	16,974,916	17,013,238
Depósitos en garantía		364,885	353,644
		17,339,801	17,366,882
Total pasivo		17,540,801	17,528,816
Capital:			
Tenedores de CBFI	9	22,369,174	22,369,174
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		19,960,239	18,173,059
Total de capital		42,329,413	40,542,233
Total de pasivo y capital		\$ 59,870,214	\$ 58,071,049

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2021	2020
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,071,798	\$ 848,876
Recuperación de gastos por arrendamientos		126,295	109,556
Otros ingresos por arrendamiento		10,457	20,194
		1,208,550	978,626
Gastos de operación:			
Operación y mantenimiento		(71,224)	(55,817)
Servicios públicos		(9,201)	(8,810)
Honorarios de administración de propiedades	11	(35,149)	(30,977)
Impuesto predial		(20,847)	(18,163)
Gastos de operación no recuperables		(8,184)	(27,846)
		(144,605)	(141,613)
		1,063,945	837,013
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	7	67,707	(915,970)
Comisión por administración de activos	11	(108,736)	(91,022)
Honorarios profesionales		(11,004)	(12,144)
Costo financiero		(190,027)	(192,516)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(9,937)	(10,503)
Ganancia no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		6,279	63,296
(Pérdida) utilidad realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		(8,386)	80,421
Pérdida cambiaria, neta		(10,388)	(85,125)
Otros gastos generales y administrativos		(1,609)	(2,806)
		(266,101)	(1,166,369)
Utilidad (pérdida) neta		797,844	(329,356)
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		1,356,089	8,675,879
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés		8,766	(165,340)
		1,364,855	8,510,539
Utilidad integral		\$ 2,162,699	\$ 8,181,183
Utilidad (pérdida) por CBFi	10	\$ 0.94	\$ (0.48)

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados al 31 de marzo 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)
Utilidad integral:					
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	8,675,879	-	-	8,675,879
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(165,340)	-	-	(165,340)
Pérdida neta	-	-	-	(329,356)	(329,356)
Utilidad (pérdida) integral neta	-	8,510,539	-	(329,356)	8,181,183
Saldos al 31 de marzo de 2020	\$ 22,369,174	\$ 16,143,209	\$ -	\$ 7,006,456	\$ 45,518,839
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233
Dividendos	-	-	-	(375,519)	(375,519)
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	1,356,089	-	-	1,356,089
Ganancia no realizada en instrumentos de cobertura	-	8,766	-	-	8,766
Utilidad neta	-	-	-	797,844	797,844
Utilidad integral neta	-	1,364,855	-	797,844	2,162,699
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$ 22,369,174	\$ 9,391,888	\$ (5,000)	\$ 10,573,351	\$ 42,329,413

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 tres meses terminados el 31 marzo de	
	2021	2020
Actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta del periodo	\$ 797,844	\$ (329,356)
Ajustes por:		
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(67,707)	915,970
Reserva para cuentas incobrables	(1,090)	21,743
Costo financiero	190,027	192,516
Pérdida (utilidad) realizada en instrumentos de cobertura	8,386	(80,421)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	(6,279)	(63,296)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	13,331	86,822
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(20,389)	(55,768)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(19,526)	(81)
Otras cuentas por cobrar	106,927	4,881
Pagos anticipados	(89,786)	(76,207)
Otros activos	3,605	15,567
Cuentas por pagar	(36,899)	50,198
Impuesto al valor agregado	6,510	11,438
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	227	(52,043)
Depósitos en garantía	(597)	(6,193)
Rentas anticipadas	(15,349)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	869,235	635,770
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(281,358)	-
Disposición de propiedades de inversión	515,159	-
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(13,238)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(146,563)	(151,058)
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de inversión	74,000	(151,058)
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(375,519)	(820,937)
Préstamos obtenidos	202,023	888,202
Pago de préstamos	(825,057)	(1,101,727)
Intereses pagados	(70,183)	(165,007)
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	(1,068,736)	7,044,751
(Disminución) Incremento en efectivo, neta	(125,501)	7,529,463
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(11,735)	504,194
Efectivo al principio del periodo	434,406	182,792
Efectivo al final del periodo	\$ 297,170	\$ 8,216,449

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 y por los periodos de tres 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 – FIBRA Prologis (“FIBRAPL”) es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-febrero-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 202.0	\$ 10.0
Total préstamos				\$ 202.0	\$ 10.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
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				\$ 825.1	\$ 40.0

* 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	27-enero-2021	\$ 375.5	\$ 18.8	0.4422	0.0221
Total distribuciones		\$ 375.5	\$ 18.8		

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:					
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			258,912	\$ 344.4	\$ 17.0

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 diposiciones			493,400	\$ 515.2	\$ 25.5

iv. Crisis pandémica:

Al 31 de marzo de 2021, nuestra tasa de ocupación se mantuvo estable con una ligera disminución en la retención de los clientes existentes. En respuesta a la pandemia COVID-19, proporcionamos a nuestros clientes alivio de alquiler a corto plazo a cambio de plazos de arrendamiento más largos a tarifas de alquiler de mercado, y un número significativo de nuestros clientes renovaron y ampliaron sus contratos de arrendamiento.

2. Bases de presentación

- a. Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2021 y 2020 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha 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, excepto por lo siguiente:

Cuando los CBFIs reconocidos como capital son recomprados, el importe de la contraprestación pagada, incluidos los costos directamente atribuibles se reconoce como una deducción del capital. Los CBFIs recomprados son clasificados como CBFIs en circulación y son presentados en la reserva de certificados del portafolio. Cuando los 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 meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 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 31 de marzo de 2021						
en miles de pesos mexicanos		México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$	477,166	\$ 141,294	\$ 127,781	\$ 115,143	\$ 126,205	\$ 84,209	\$ 1,071,798
Recuperación de gastos por arrendamientos		58,306	11,082	16,105	11,445	15,744	13,613	126,295
Otros ingresos por arrendamiento		4,050	2,855	2,926	34	392	200	10,457
		539,522	155,231	146,812	126,622	142,341	98,022	1,208,550
Gastos de operación:								
Gastos operativos por arrendamiento		(64,911)	(16,867)	(15,359)	(16,418)	(13,989)	(17,061)	(144,605)
	\$	474,611	\$ 138,364	\$ 131,453	\$ 110,204	\$ 128,352	\$ 80,961	\$ 1,063,945

		Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020						
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$	322,489	\$ 133,883	\$ 99,567	\$ 100,809	\$ 120,043	\$ 72,085	\$ 848,876
Recuperación de gastos por arrendamientos		13,508	18,285	15,402	16,489	26,508	19,364	109,556
Otros ingresos por arrendamiento		4,110	6,482	9,047	14	412	129	20,194
		340,107	158,650	124,016	117,312	146,963	91,578	978,626
Gastos de operación:								
Gastos operativos por arrendamiento		(47,237)	(17,582)	(26,577)	(14,987)	(19,420)	(15,810)	(141,613)
	\$	292,870	\$ 141,068	\$ 97,439	\$ 102,325	\$ 127,543	\$ 75,768	\$ 837,013

		Al 31 de marzo de 2021							
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$	5,502,945	\$ 1,384,734	\$ 1,500,163	\$ 1,279,465	\$ 1,167,756	\$ 885,318	\$ -	\$ 11,720,381
Edificios		22,011,769	5,538,937	6,000,650	5,117,858	4,671,022	3,541,273	-	46,881,509
		27,514,714	6,923,671	7,500,813	6,397,323	5,838,778	4,426,591	-	58,601,890
Ingresos por arrendamiento en forma lineal		246,937	119,294	103,364	127,489	79,290	42,091	-	718,465
Total de propiedades de inversión	\$	27,761,651	\$ 7,042,965	\$ 7,604,177	\$ 6,524,812	\$ 5,918,068	\$ 4,468,682	\$ -	\$ 59,320,355
Otras propiedades de inversión	\$	35,758	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 35,758
Total de deuda a largo plazo	\$	495,471	\$ 460,351	\$ 1,248,646	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,880,245	\$ 17,084,713

		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 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Predial	\$ 62,385	\$ -
Seguros	325	1,444
Otros pagos anticipados	29,635	1,034
Pagos anticipados	\$ 92,345	2,478

Al 31 de marzo de 2021, FIBRAPL, incluyó el pago de un anticipo para la futura adquisición de un edificio industrial en el mercado de México por \$48.3 miles de dólares estadounidenses (\$1.0 millones de Pesos Mexicanos).

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 dólares estadounidenses (\$511.3 millones de pesos mexicanos), el cual fue vendido 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 \$67,707 y pérdida \$915,970 por los tres terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente.

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de marzo 2021
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 12.0% Promedio ponderado 8.69%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 10.50% Promedio ponderado 7.30%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- 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 tres meses terminados el 31 de marzo 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 tres meses terminados el 31 de marzo 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	1,900,243	729,968
Adquisición de propiedades de inversión	331,196	10,311,518
Costos de adquisición	13,238	142,485
Disposición de propiedades de inversión	(515,159)	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	146,563	565,961
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	33,874	264,124
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	67,707	716,995
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 59,320,355	\$ 56,831,355

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 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 de pesos mexicanos	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 31 de marzo de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Bono verde (No garantizado)	Dólares estadounidenses	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	\$ 7,725,938	375,000	\$ 7,475,700
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	55,000	1,133,138	85,000	1,694,492
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,974,725	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	1,102,234	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	1,102,234	53,500	1,066,533
Total				827,000	17,038,269	857,000	17,084,466
Intereses por pagar				5,328	109,797	1,488	29,668
Costos de emisión de deuda				(3,075)	(63,353)	(3,573)	(71,228)
Total de deuda				829,253	17,084,713	854,915	17,042,906
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				5,328	109,797	1,488	29,668
Deuda a largo plazo				823,925	\$16,974,916	853,427	\$17,013,238

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$3.4 millones de dólares (\$70.2 millones de pesos) y \$8.3 millones de dólares (\$165.0 millones de pesos) respectivamente, y pagó principal por \$40.0 millones de dólares (\$825.1 millones de pesos) y \$45.0 millones de dólares (\$1,101.7 millones de pesos), respectivamente.

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 USD \$375.0 millones de dólares estadounidenses (\$7,475.7 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", que se amortizarán de la siguiente manera:

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

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

Al 31 de marzo de 2021, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

9. Capital

Al 31 de marzo de 2021 el total de CBFI en circulación es de 849,185,514.

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

10. Utilidad por CBFI

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI	Por los tres meses terminados en marzo 31	
	2021	2020
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ 0.94	\$ (0.48)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	797,844	(329,356)
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	849,186	681,444

Al 31 de marzo de 2021, FIBRAPL tuvo 849,185,514 CBFI en circulación, que incluyen 200,000,000 CBFI de la oferta de derechos el 17 de marzo de 2020. Ver nota 8.

11. Información de afiliadas

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

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Comisión por administración de propiedades	\$ 11,890	\$ 11,296
Total de cuentas por pagar	\$ 11,890	\$ 11,296

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo	
	2021	2020
Comisión por administración de activos	\$ (108,736)	\$ (91,022)
Comisiones por administración de propiedades	(35,149)	(30,977)
Comisiones por arrendamiento	(15,300)	(12,862)
Comisiones por desarrollo	(7,401)	(2,722)
Cuota por mantenimiento	(3,725)	(2,636)

12. Actividades de cobertura

Al 31 de marzo de 2021, FIBRAPL tiene un activo por \$8.8 millones de pesos mexicanos en contratos de tasas de interés aseguradas y un activo por \$8.9 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Treasury Lock

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de tasas de interés aseguradas.

en miles de pesos mexicanos	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Institución financiera:					
Treasury Lock					
Bank of Nova Scotia	(A)	30 de abril de 2021	25.0 \$	1,132 \$	-
Bank of Nova Scotia	(A)	30 de abril de 2021	25.0	2,400	-
Bank of Nova Scotia	(A)	30 de abril de 2021	50.0	5,234	-
Total treasury lock				\$ 8,766	\$ -

(A) El 22 de marzo de 2021, FIBRAPL negoció tres tasas de interés aseguradas a la tasa de la tesorería de EE.UU. por un valor teórico total de 100.0 millones de dólares estadounidenses con Bank of Nova Scotia para asegurar efectivamente la tasa de interés de la tesorería a 10 años por el valor teórico hasta el 30 de abril de 2021.

Los contratos de tasa de interés aseguradas cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo.

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

Opciones de tipo de cambio

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

Fecha de Inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico en miles de pesos mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos		Miles de dólares estadounidenses					
						31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de marzo de 2021	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	128	658	6	33				
1 de abril de 2021	30 de junio de 2021	2 de julio de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	667	1,376	33	69				
1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,050	1,296	51	65				
1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	2,129	2,253	103	113				
1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	4 de enero de 2022	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,854	1,854	90	93				
1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	5 de enero de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	3,155	2,990	153	150				
Total opciones de tipo de cambio						\$	8,983	\$	15,955	\$	436	\$	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 31 de marzo de 2021.

14. Eventos subsecuentes

El 15 de abril de 2021, FIBRAPL adquirió una propiedad localizada en la Ciudad de México, con un total de 95,852 pies cuadrados, con una inversión total de \$8.8 millones de dólares estadounidenses (\$180.0 millones de pesos mexicanos).

El 15 de abril de 2021, FIBRAPL negoció una tasa de interés asegurada de la tesorería de EE.UU. por un valor teórico de \$25.0 millones de dólares estadounidenses con Bank of Nova Scotia.

El 14 de abril de 2021, FIBRAPL refinanció y amplió su línea de crédito con Citibank N.A. de \$325.0 millones de dólares estadounidenses a \$400.0 millones de dólares estadounidenses, que vence el 14 de abril de 2024 a una tasa anual igual a 2% anual sobre la Tasa Base aplicable más el Margen Aplicable. Los términos de la nota contienen dos opciones separadas de prórroga de un año que pueden extenderse a opción del prestatario y con la aprobación del Comité de Riesgos del prestamista.

El 13 de abril de 2021, FIBRAPL negoció una tasa de interés asegurada de la tesorería de EE.UU. por un valor teórico de \$25.0 millones de dólares estadounidenses con Bank of Nova Scotia.

15. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *



Centro Industrial Juárez #12, Ciudad Juárez, México

PRIMER 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 #3, 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

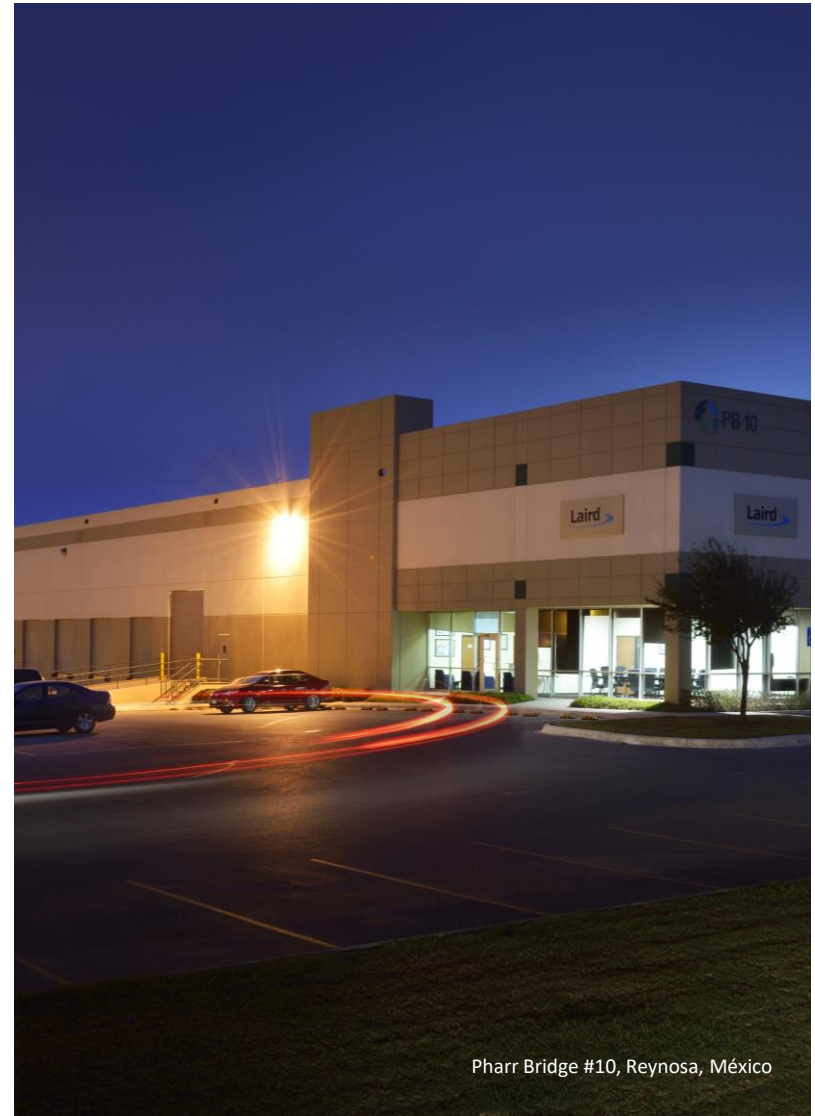
- 17 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

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)



Pharr Bridge #10, Reynosa, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2021, FIBRA Prologis era dueño de 205 ^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 40.1 millones de pies cuadrados (3.7 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

96.7%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

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

39.8 MPC 100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
12.4 MPC	30.4%	98.6%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

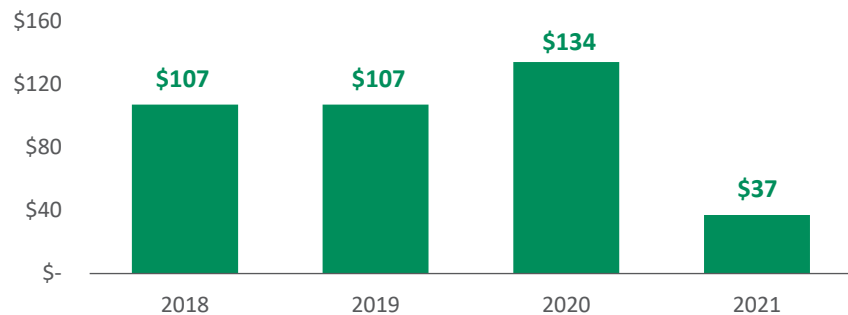
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
27.4 MPC	69.6%	95.9%



Perfil Corporativo

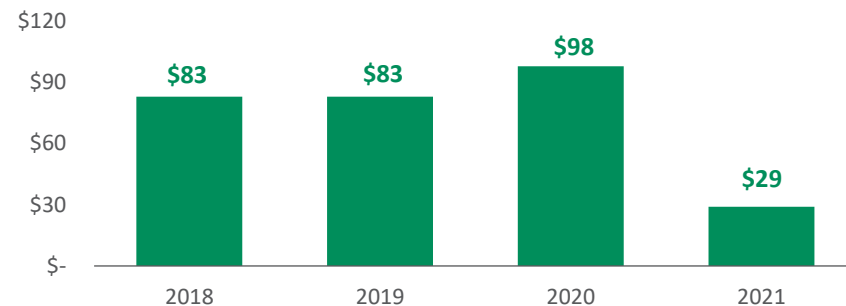
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



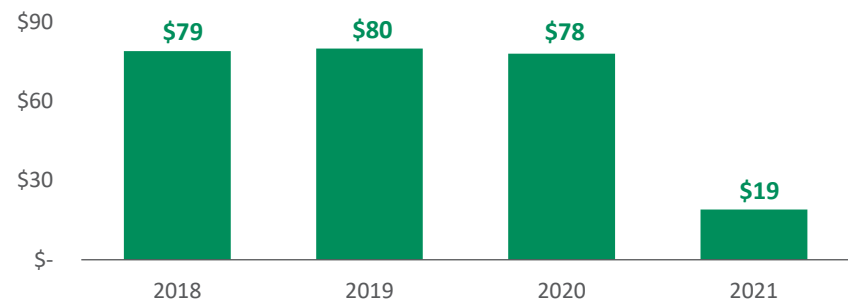
AFFO

(en millones de US\$)



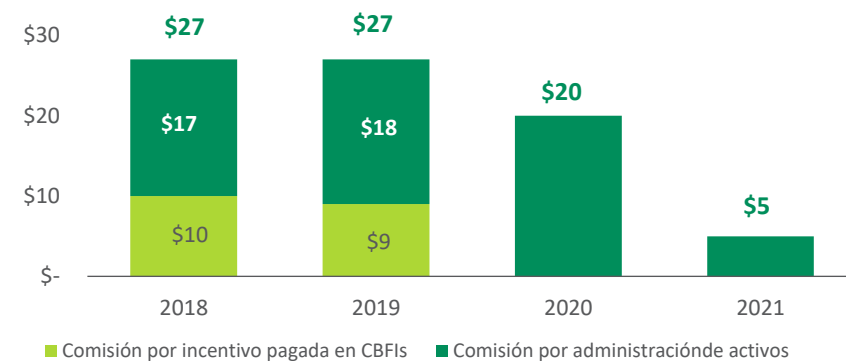
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



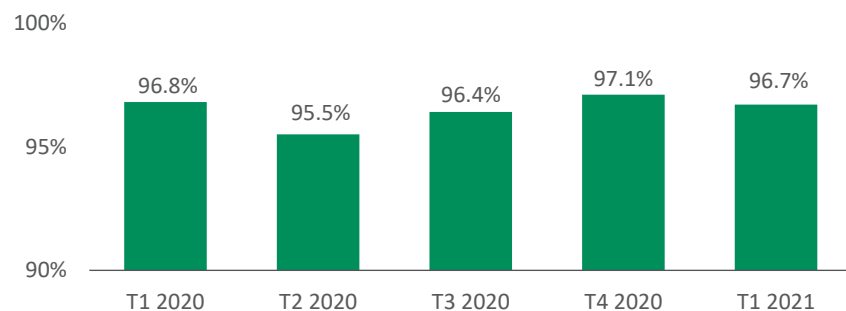
Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

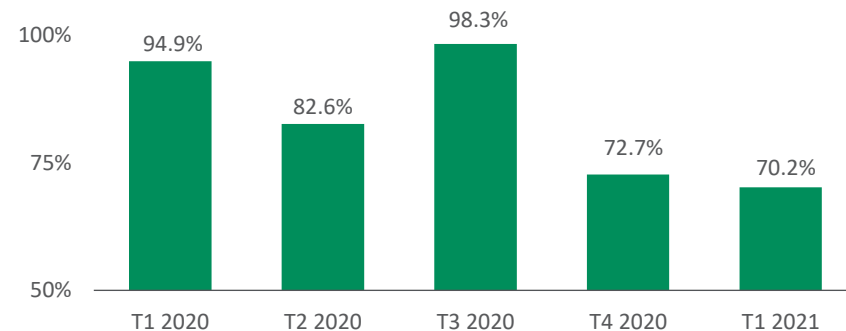
	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020		30 de septiembre de 2020		30 de junio de 2020		31 de marzo de 2020	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,208,550	59,671	1,223,651	58,027	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997	978,626	51,201
Utilidad Bruta	1,063,945	52,592	1,066,494	50,192	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935	837,013	44,597
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	2,793,096	133,852	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	704,356	32,824	835,180	37,344	789,354	33,159	622,353	33,266
FFO, modificado por FIBRA Prologis	737,189	36,761	693,313	32,281	823,584	36,820	775,408	32,557	610,140	32,674
AFFO	580,739	28,822	528,805	23,654	630,292	28,101	562,469	23,440	403,369	23,279
EBITDA ajustada	932,653	46,170	956,910	45,249	1,048,525	47,002	975,796	41,027	813,159	42,739
Utilidad (pérdida) neta por CBFi	0.9395	0.0468	3.2891	0.1576	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)
AMEFIBRA FFO por CBFi	0.8805	0.0439	0.8294	0.0387	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.8681	0.0433	0.8164	0.0380	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479

Desempeño Operativo

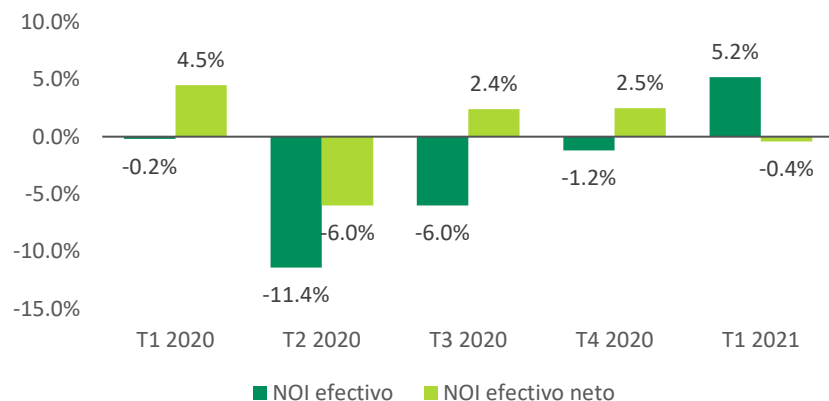
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



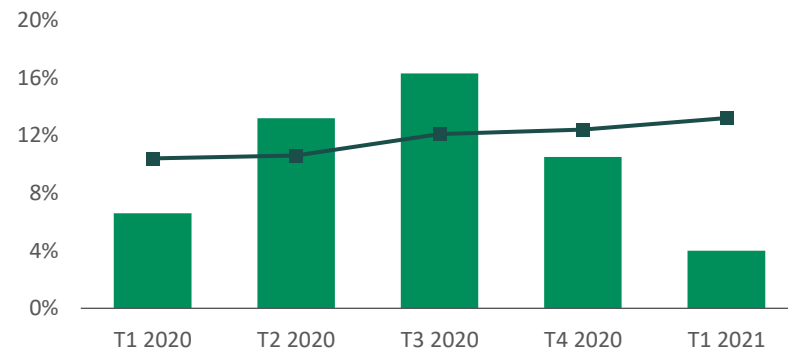
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Total trimestral	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%	4.0%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	10.4%	10.6%	12.1%	12.4%	13.2%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFÍ

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
FFO por CBFÍ 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 CBFÍ del año completo 2021 (dólares estadounidenses)	\$	0.1075	\$	0.1075

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

1T 2021 Información Suplementaria

en miles	31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	297,170	14,424	434,406	21,791
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	72,929	3,541	52,313	2,624
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	4,749	231	108,074	5,421
Pagos anticipados	92,345	4,483	2,478	125
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	8,983	436	15,955	800
Propiedades de inversión destinadas para la venta	-	-	511,338	25,650
	476,176	23,115	1,124,564	56,411
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	59,320,355	2,879,279	56,831,355	2,850,804
Otras propiedades de inversión	35,758	1,736	34,600	1,736
Pagos anticipados no circulante	1,000	48	49,838	2,500
Instrumentos de cobertura	8,766	426	-	-
Otros activos	28,159	1,366	30,692	1,541
	59,394,038	2,882,855	56,946,485	2,856,581
Total activo	59,870,214	2,905,970	58,071,049	2,912,992
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	36,919	1,790	71,397	3,581
Rentas anticipadas	35,882	1,742	49,573	2,487
Impuesto al valor agregado por pagar	6,512	316	-	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	11,890	577	11,296	566
Porción circulante de la deuda a largo plazo	109,797	1,488	29,668	1,488
	201,000	5,913	161,934	8,122
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	16,974,916	827,765	17,013,238	853,427
Depósitos en garantía	364,885	17,711	353,644	17,740
	17,339,801	845,476	17,366,882	871,167
Total pasivo	17,540,801	851,389	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	19,960,239	652,973	18,173,059	632,095
Total de capital contable	42,329,413	2,054,581	40,542,233	2,033,703
Total de pasivo y capital contable	59,870,214	2,905,970	58,071,049	2,912,992

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

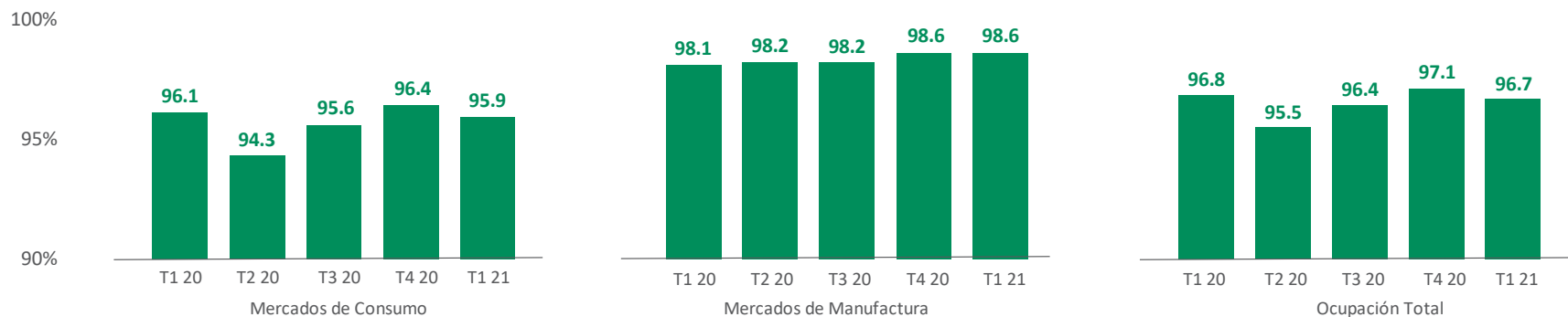
B. Al 31 de marzo de 2021, el valor bruto en libros bajo USGAAP de FIBRAPL asciende a 2,571,100 miles de dólares estadounidenses.

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos				
Ingresos por arrendamiento	1,071,798	52,881	848,876	44,537
Recuperación de gastos por arrendamiento	126,295	6,226	109,556	5,624
Otros ingresos por arrendamiento	10,457	564	20,194	1,040
	1,208,550	59,671	978,626	51,201
Gastos de operación:				
Gastos de operación y mantenimiento	(71,224)	(3,492)	(55,817)	(2,841)
Servicios públicos	(9,201)	(454)	(8,810)	(430)
Comisiones por administración de propiedades	(35,149)	(1,700)	(30,977)	(1,383)
Impuesto predial	(20,847)	(1,043)	(18,163)	(996)
Gastos de operación no recuperables	(8,184)	(390)	(27,846)	(954)
	(144,605)	(7,079)	(141,613)	(6,604)
Utilidad bruta	1,063,945	52,592	837,013	44,597
Otros (gastos) ingresos:				
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	67,707	3,331	(915,970)	(45,940)
Comisión por administración de activos	(108,736)	(5,314)	(91,022)	(4,421)
Honorarios profesionales	(11,004)	(542)	(12,144)	(610)
Gastos por interés	(179,525)	(8,642)	(180,303)	(9,014)
Amortización del costo financiero diferido	(10,502)	(511)	(12,213)	(592)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(9,937)	(481)	(10,503)	(459)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,279	305	63,296	2,606
(Pérdida) utilidad realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(8,386)	(407)	80,421	3,224
Pérdida neta cambiaria no realizada	(13,331)	(656)	(86,822)	(4,355)
Utilidad neta cambiaria realizada	2,943	145	1,697	86
Otros gastos generales y administrativos	(1,609)	(79)	(2,806)	(137)
	(266,101)	(12,851)	(1,166,369)	(59,612)
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
Otra utilidad integral:				
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	1,356,089	527	8,675,879	(22,181)
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	8,766	426	(165,340)	(6,808)
	1,364,855	953	8,510,539	(28,989)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	2,162,699	40,694	8,181,183	(44,004)
Utilidad (pérdida) por CBFI (A)	0.9395	0.0468	(0.4833)	(0.0220)

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO				
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(67,707)	(3,331)	915,970	45,940
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,279)	(305)	(63,296)	(2,606)
Pérdida neta cambiaria no realizada	13,331	656	86,822	4,355
Amortización de costos financieros diferidos	10,502	511	12,213	592
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	622,353	33,266
Amortización de costos financieros diferidos	(10,502)	(511)	(12,213)	(592)
FFO, modificado por FIBRA Prologis	737,189	36,761	610,140	32,674
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")				
Ajuste por rentas lineales	(20,389)	(1,020)	(67,926)	(2,797)
Mejoras a las propiedades	(44,665)	(2,305)	(56,859)	(2,498)
Mejoras de los inquilinos	(70,702)	(3,587)	(61,118)	(3,068)
Comisiones por arrendamiento	(31,196)	(1,538)	(33,081)	(1,624)
Amortización de costos financieros diferidos	10,502	511	12,213	592
AFFO	580,739	28,822	403,369	23,279

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada				
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(67,707)	(3,331)	915,970	45,940
Gastos por interés	179,525	8,642	180,303	9,014
Amortización de costos financieros diferidos	10,502	511	12,213	592
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,937	481	10,503	459
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,279)	(305)	(63,296)	(2,606)
Pérdida neta cambiaria no realizada	13,331	656	86,822	4,355
Ajustes pro forma por disposiciones	(4,500)	(225)	-	-
EBITDA ajustada	932,653	46,170	813,159	42,739

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	2,236	4,317	3,424	683	482
Nuevos contratos	400	737	336	387	375
Total de pies cuadrados de contratos empezados	2,636	5,054	3,760	1,070	857
Duración promedio de contratos empezados (meses)	60	79	61	68	49
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	8,161	11,208	14,189	12,520	10,741
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	23.4%	32.1%	38.8%	33.2%	27.6%
Cambio en renta - efectivo	0.3%	1.2%	7.5%	-7.1%	-3.5%
Cambio en renta neta efectiva	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%	4.0%

Indicadores Operativos

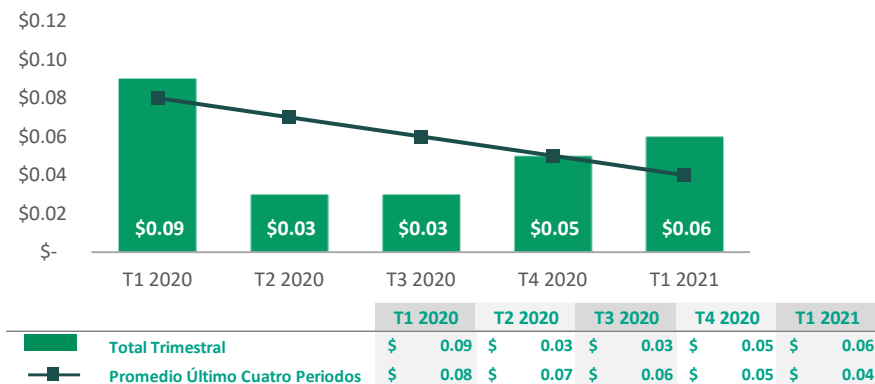
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T1 2020		T2 2020		T3 2020		T4 2020		T1 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	56,859	2,498	23,094	983	28,582	1,292	38,319	1,874	44,665	2,305
Mejoras de los inquilinos	61,118	3,068	87,061	3,688	70,224	3,196	60,603	2,949	70,702	3,587
Comisiones por arrendamiento	33,081	1,624	50,525	2,186	32,652	1,471	23,843	1,125	31,196	1,538
Total de costos de rotación	94,199	4,692	137,586	5,874	102,876	4,667	84,446	4,074	101,898	5,125
Total de gastos de capital	151,058	7,190	160,680	6,857	131,458	5,959	122,765	5,948	146,563	7,430
Últimos cuatro periodos - % de NOI		15.6%		17.0%		16.9%		14.0%		13.6%

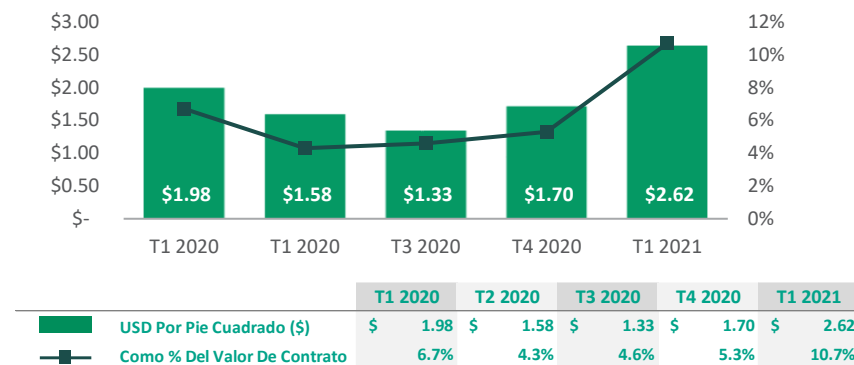
INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Pies cuadrados del portafolio	34,508	34,508	34,508	34,508	34,124
Ocupación promedio	96.8%	94.3%	96.4%	97.1%	96.7%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	1.4%	(10.4%)	(9.1%)	3.6%	5.3%
Gastos operativos en efectivo	9.7%	(5.5%)	(22.0%)	25.7%	65.8%
NOI en efectivo	(0.2%)	(11.4%)	(6.0%)	(1.2%)	5.2%
NOI - neto efectivo	4.5%	(6.0%)	2.4%	2.5%	(0.4%)
Cambio en ocupación promedio	(5.0%)	(5.7%)	0.1%	0.5%	(0.1%)

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Resumen Operativo

1T 2021 Información Suplementaria

Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Primer Trimestre		Renta Neta Efectiva			Valor de Propiedades de Inversión				
		Total	% del Total			Anualizado		Por Pie Cuadrado		Total	% del Total				
						Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	62	16,500	41.2	97.3	98.8	469,016	23,184	1,992,352	96,704	44.7	124	6.02	27,074,042	1,314,114	45.5
Guadalajara	23	5,444	13.6	96.5	96.5	138,364	6,839	560,079	27,185	12.6	107	5.18	7,042,965	341,850	11.9
Monterrey	25	5,509	13.7	91.0	91.0	131,453	6,498	547,717	26,585	12.3	109	5.30	7,506,727	364,360	12.6
Total mercados de consumo	110	27,453	68.5	95.9	96.8	738,833	36,521	3,100,148	150,474	69.6	118	5.72	41,623,734	2,020,324	70.0
Mercados de Manufactura															
Reynosa	30	4,712	11.8	100.0	100.0	128,352	6,345	534,614	25,949	12.1	113	5.51	5,918,068	287,250	10.0
Tijuana	33	4,208	10.5	100.0	100.0	110,204	5,447	474,022	23,008	10.6	113	5.47	6,524,812	316,700	11.0
Ciudad Juárez	29	3,445	8.6	94.9	94.9	80,961	4,002	342,146	16,607	7.7	105	5.08	4,468,682	216,900	7.5
Total mercados de manufactura	92	12,365	30.9	98.6	98.6	319,517	15,794	1,350,782	65,564	30.4	111	5.38	16,911,562	820,850	28.5
Total portafolio operativo	202	39,818	99.4	96.7	97.3	1,058,350	52,315	4,450,930	216,038	100	116	5.61	58,535,296	2,841,174	98.5
VAA Ciudad de Mexico	3	259	0.6	-	-								337,366	16,375	0.6
Total propiedades operativas	205	40,077	100.0	96.7	97.3	1,058,350	52,315	4,450,930	216,038	100	116	5.61	58,872,662	2,857,549	99.1
Patio intermodal ^(A)						5,595	277						350,243	17,000	0.6
Tierra ^(B)													97,450	4,730	0.2
Otras propiedades de inversión ^(C)													35,758	1,736	0.1
Total de propiedades de inversión		40,077	100.0			1,063,945	52,592						59,356,113	2,881,015	100.0

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

B. FIBRA Prologis tiene 20.75 acres de tierra en Monterrey con un área construible de 305,948 pies cuadrados al 31 de marzo 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	1.6%	653
8 Whirlpool Corporation	1.5%	588
9 CEVA Logistics	1.3%	453
10 Uline	1.2%	501
10 Clientes Principales	23.8%	8,675

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

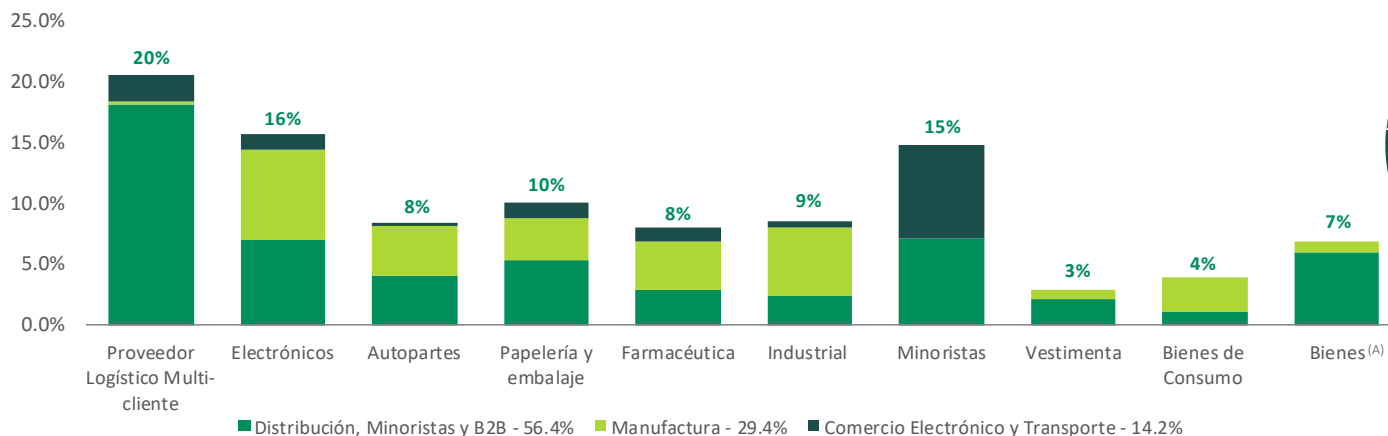
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2021	3,036	344,204	16,707	8%	113.39	5.50	43%	57%
2022	6,222	697,290	33,845	16%	112.06	5.44	55%	45%
2023	5,298	573,624	27,842	13%	108.28	5.26	31%	69%
2024	3,456	383,174	18,598	9%	110.87	5.38	14%	86%
2025	7,799	890,825	43,239	20%	114.22	5.54	32%	68%
Mes a mes	155	16,017	777	0%	103.31	5.01	0%	100%
En adelante	12,546	1,545,796	75,030	34%	123.21	5.98	38%	62%
	38,512	4,450,930	216,038	100%	115.6	5.61	37%	63%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	79,511	36.8	13,936	36.2
Contratos denominados en US\$	136,527	63.2	24,576	63.8
Total	216,038	100	38,512	100

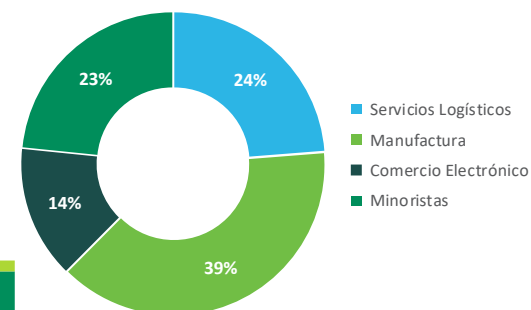
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

1T 2021 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T1 2021		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México	259	344,434	17,029
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Mercados de Consumo	259	344,434	17,029
Mercados de Manufactura			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-
Total Adquisición de Edificios	259	344,434	17,029
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		7.1%	

pies cuadrados y moneda en miles

	T1 2021	
	Precio de Venta ^(A)	
	Ps.	US\$
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS		
Mercados de Consumo		
Ciudad de México	-	-
Guadalajara	493	515,159
Monterrey	-	-
Total Mercados de Consumo	493	515,159
Mercados de Manufactura		
Reynosa	-	-
Tijuana	-	-
Ciudad Juárez	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-
Total Disposición de Edificios	493	515,159
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		8.2%

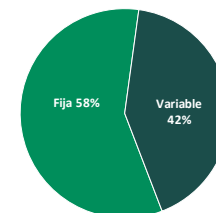
Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

1T 2021 Información Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	No garantizada					Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interés ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interés	
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo	Deuda Hipotecaria		Total	Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$					Ps.
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%	
2023	-	-	-	-	1,133	55	40	2	1,173	57	2.4%	2.4%
2024	-	-	-	-	5,975	290	50	2	6,025	292	2.2%	2.2%
2025	-	-	-	-	-	-	52	3	52	3	4.7%	4.7%
2026	-	-	-	-	-	-	2,062	100	2,062	100	4.7%	4.7%
En adelante	-	-	7,726	375	-	-	-	-	7,726	375	4.1%	4.2%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	7,726	375	7,108	345	2,204	107	17,038	827		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	-	-	41	2	-	-	41	2		
Deuda Total	-	-	7,726	375	7,149	347	2,204	107	17,079	829	3.4%	3.4%
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)				4.1%	2.2%		4.7%		3.4%			
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)				4.2%	2.2%		4.7%		3.4%			
Promedio ponderado de años de vencimiento		1.3		11.6	2.7		4.8		7.0			

DEUDA FIJA VS. VARIABLE ^(D)

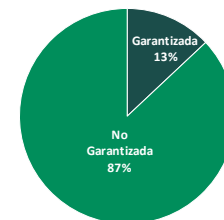


moneda en millones	Ps.	US\$
Liquidez		
Contrato de crédito revolvente	6,696	325
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	6,696	325
Efectivo no restringido	297	14
Liquidez total	6,993	339

Métricas de Deuda del Bono ^(F)

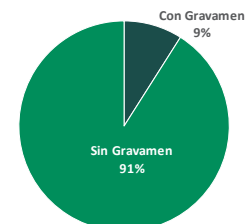
	1T21	Métricas del Bono
Proporción de apalancamiento	30.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.9%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.34x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	28.5%	<50%

DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



Métricas de Deuda ^(C)	2021	2020
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	28.2%	29.0%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.34x	4.18x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.4x	4.61x

ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



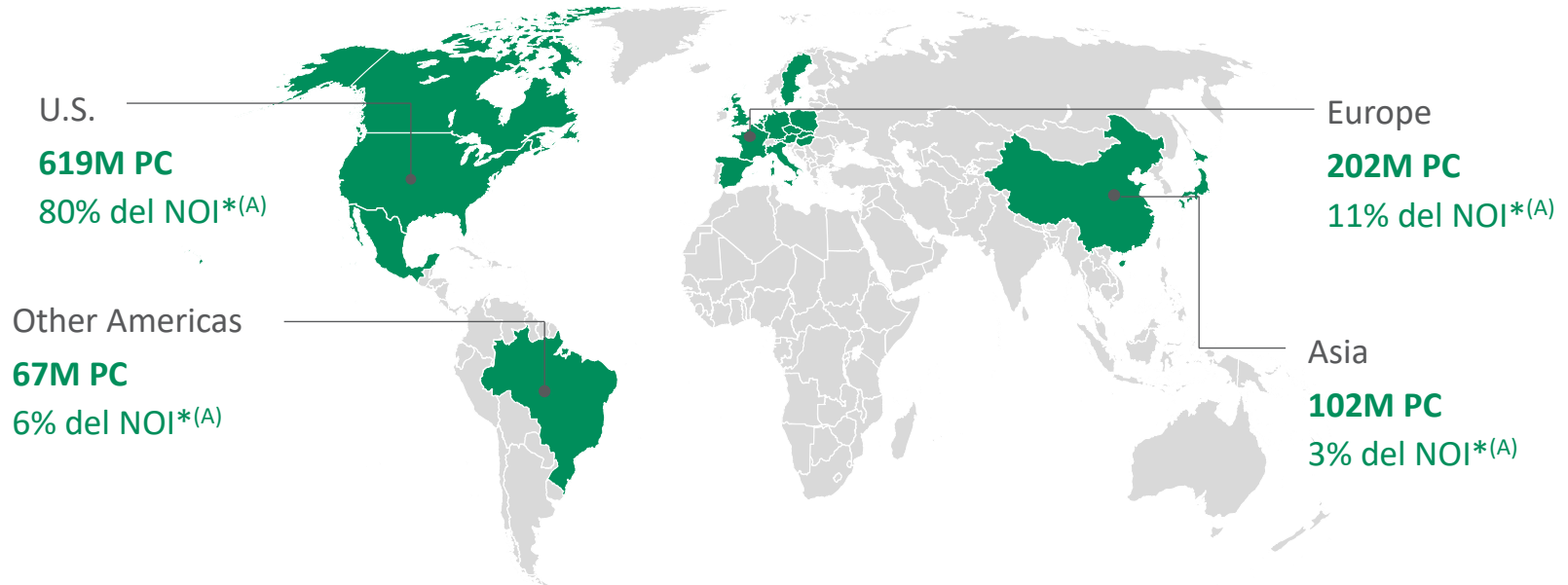
- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Estos cálculos se obtuvieron con base a los Dólares Estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- D. Incluye swaps de tasa de interés.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de marzo de 2021.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de marzo 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 990 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.

4,718
Propiedades

990M
Pies Cuadrados

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



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

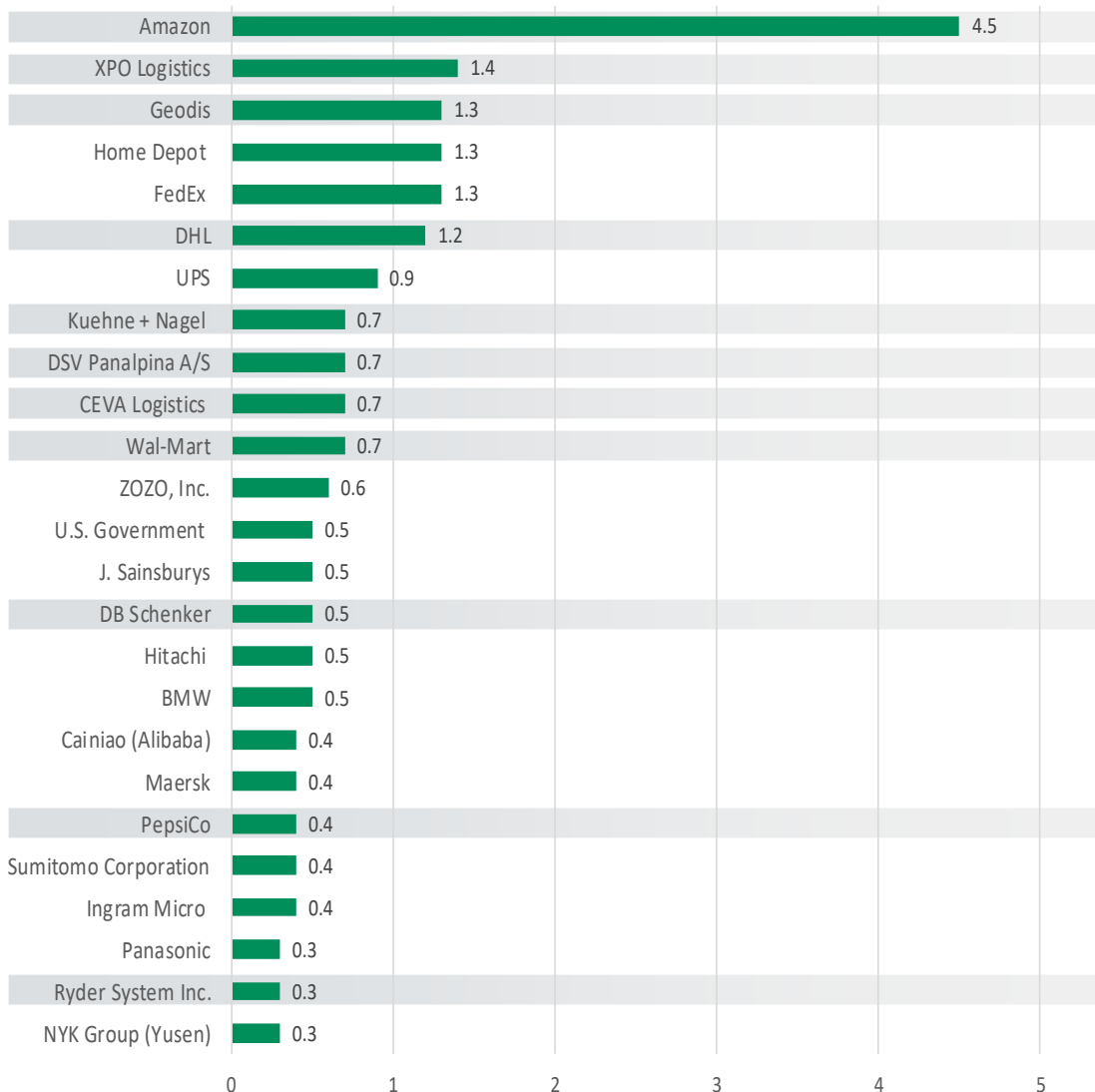
A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa

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

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

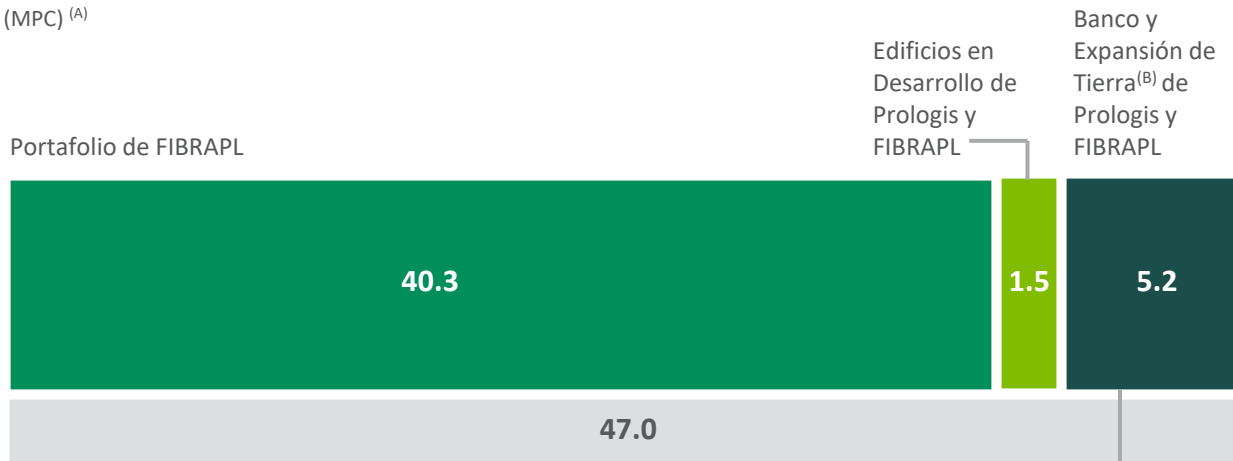


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 16% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

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



	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	0.4	100.0%
Monterrey	0.2	100.0%
Ciudad Juárez	0.5	56.0%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.5	87.0%



Park Grande #1, 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			
	al 31 de marzo de 2021		al 31 de marzo de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades				
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	681,444	681,444
Utilidad (pérdida) integral por CBFi - Básico y diluido	0.9395	0.0468	(0.4833)	(0.0220)
FFO				
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	622,353	33,266
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	681,444	681,444
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.8805	0.0439	0.9133	0.0488
FFO, modificado por FIBRA Prologis	737,189	36,761	610,140	32,674
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	681,444	681,444
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.8681	0.0433	0.8954	0.0479

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

en miles	31 de marzo de 2021	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total	827,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,714,426	
Proporción de apalancamiento	30.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total	107,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,714,426	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.9%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA	184,680	
Gastos por interés	34,568	
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.34x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total	827,000	
Total Activos ⁽²⁾	2,905,970	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	28.5%	<50%
Total Activos⁽³⁾		
Utilidad Operativa Neta	210,368	
Tasa de Capitalización	0.0775	
Total Activos⁽³⁾	2,714,426	
Total Activos⁽²⁾		
Efectivo	14,424	
Otros Activos	10,531	
Valor inmobiliario	2,881,015	
Total Activos⁽²⁾	2,905,970	

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de marzo de 2021		al 31 de diciembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	17,038,269	827,000	17,084,466	857,000
Menos: efectivo	(297,170)	(14,424)	(434,406)	(21,791)
Deuda total, neta de ajustes	16,741,099	812,576	16,650,060	835,209
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más propiedades de inversión destinadas para la venta	59,356,113	2,881,015	57,377,293	2,878,190
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión	28.2%	28.2%	29.0%	29.0%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	932,653	46,170	956,910	45,249
Gastos por interés	179,525	8,642	220,510	10,838
Índice de cobertura de cargos fijos	5.2x	5.34x	4.34x	4.18x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	16,741,099	812,576	16,650,060	835,209
EBITDA ajustado anualizado	3,730,612	184,680	3,827,640	180,996
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.49x	4.4x	4.35x	4.61x

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

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

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

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

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

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

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

Nuestras Medidas FFO

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

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

- Los gastos actuales del impuesto sobre la renta que son excluidos de nuestras medidas definidas FFO representan los impuestos que son pagados.
- Se refiere a la amortización de los costos financieros asociados con la obtención de deuda.
- Se refiere a las pérdidas o ganancias contables no realizadas que resultan de cambios en la determinación del valor razonable de la deuda.
- Se refiere al impacto de la compensación que es pagada en las CBFi y, en consecuencia, a sus implicaciones dilutivas.

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

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

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

Clasificación de Mercados

- **Mercados de Consumo** incluyen la logística de mercado de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados cuentan con grandes centros de población con alto consumo per cápita y están ubicados cerca de los principales puertos marítimos, aeropuertos y sistemas de transporte terrestre.
- **Mercados de Manufactura** incluye los mercados de manufactura de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez. Estos mercados se benefician de grandes centros de población, pero normalmente no están tan vinculados a la cadena de suministro global, sino que sirven al consumo local y, a menudo, son menos limitados por la oferta.

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de marzo 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 las 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	59,671	51,201	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	2,284	4,415	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,467	2,050	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	774	3,290	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	64,196	60,956	5.3%
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(7,079)	(6,604)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(6,397)	(358)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	(1,467)	(2,050)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(14,942)	(9,012)	65.8%
NOI			
Según estados de utilidad integral	52,592	44,597	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(4,113)	4,057	
Ajuste por nivelación de rentas	(774)	(3,290)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	47,705	45,364	5.2%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	774	3,290	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	48,479	48,654	-0.4%

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

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

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

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

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

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

en miles	31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	81,826	3,973	62,243	3,122	19,583	851	24
Reserva para cuentas incobrables	(8,897)	(432)	(9,930)	(498)	1,033	66	(12%)
Total	72,929	3,541	52,313	2,624	20,616	917	28%
% de reserva	11%	11%	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 Descontado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

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

Selección de la Metodología

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

Estadísticas del Portafolio

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

Estadísticas FIBRA Prologis (205 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2021
Tasas de Capitalización (%)	De 6.75% a 10.50% Promedio Ponderado 7.30%
Tasas de Descuento (%)	De 8.00% a 12.00% Promedio Ponderado 8.69%
Tasas de Reversión (%)	De 7.00% a 10.75% Promedio Ponderado 7.55%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.39

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