

Primer Trimestre 2020

# FIBRA Prologis Resultados financieros



Tres Ríos #8, Ciudad de México, México



Toluca Building #2, Ciudad de México, México

Estados financieros  
intermedios condensados

Información financiera  
complementaria

## **FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre de 2020**

Ciudad de México (22 de abril de 2020) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del primer trimestre de 2020.

### **LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:**

- La ocupación al final del periodo fue de 96.8 por ciento.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 6.6 por ciento.
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 94.9 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades bajó 0.2 por ciento.
- A través de la suscripción de oferta de derechos recibimos Ps. 8,300 millones (US\$378.5 millones).

Las utilidades netas por CBFi en el primer trimestre fueron de Ps. (0.4833) (US\$(0.0220)) comparados con Ps. 1.0478 (US\$0.0538) por el mismo periodo en 2019.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFi") fueron de Ps. 0.8954 (US\$0.0479) para el trimestre comparado con Ps. 0.8717 (US\$0.0447) para el mismo periodo en 2019.

### **LOS RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS CONTINUAN**

"FIBRA Prologis tuvo otro trimestre estelar como lo demuestran nuestros resultados operativos y financieros", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property México. "En marzo, concluimos una oferta de derechos, emitiendo 200 millones de nuevos certificados, recaudando Ps. 8,300 millones. La oferta se sobre suscribió y los recursos se utilizaron a principios del segundo trimestre para adquirir Prologis Park Grande, el parque premier logístico en la Ciudad de México, de nuestro patrocinador, Prologis."

Gutiérrez agregó: "Comprensiblemente, ante el Covid-19, nos hemos centrado en la seguridad de nuestra gente, asegurándonos de que las necesidades de nuestros clientes sean entendidas y atendidas, y dedicando nuestros recursos y tiempo para ayudar a aquellos afectados por la pandemia."

Portafolio Operativo	1T20	1T19	Notas
Ocupación al final del periodo	96.8%	97.5%	<i>Cuatro de nuestros seis mercados superaron el 96%</i>
Contratos de Arrendamiento Firmados	2.6 MSF	1.6 MSF	<i>73% de la actividad de arrendamiento relacionada con la Ciudad de México; 38% de los vencimientos de 2020 fueron en el primer trimestre de 2020</i>
Retención de Clientes	91.6%	86.9%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	6.6%	5.9%	<i>Los seis mercados registraron un cambio positivo de renta neta efectiva</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	-0.2%	3.5%	<i>Mayores concesiones relacionadas con un plazo de arrendamiento más largo en función del plazo junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas y ocupación promedio</i>
NOI sobre Mismas Propiedades	4.5%	2.1%	

## FUERTE POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2020, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 18.6 por ciento y la liquidez era de Ps. 16,109 millones (US\$663.0 millones), que incluían Ps. 7,893 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 8,216 millones (US\$338.0 millones) de efectivo disponible no restringido.

## GUÍA ACTUALIZADA

“Nuestro balance general nunca ha estado en mejor con un nivel de apalancamiento bajo, liquidez significativa y sin vencimientos de deuda hasta 2022,” dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas, Prologis Property Mexico. “Tras la conclusión exitosa de nuestra oferta de derechos y nuestra adquisición de Prologis Park Grande, y más importante, la disrupción debido a la pandemia de COVID-19, estamos ajustando nuestra guía para reflejar la incertidumbre del corto y mediano plazo.”

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFi) 23.75MXN per USD	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFi	US\$0.1400	US\$0.1600	<i>Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo</i>
Distribución por CBFi del año completo 2020	US\$0.097	US\$0.097	
Ocupación al final del año	94.0%	96.0%	
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	-4.0%	-1.0%	<i>Basado en dólares estadounidenses</i>
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$19.0	US\$22.0	
Adquisición de edificios	US\$350.0	US\$400.0	<i>Incluye la Adquisición de Prologis Park Grande, misma que se completó el 6 de abril de 2020</i>

## 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 23 de abril de 2020, a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com), en la sección de Relación con Inversoristas, haciendo *click* en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 o +1 973 409 9692 e ingresando la contraseña 6198732.

Del 23 al 30 de enero estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 855 859 2056 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 404 537 3406 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 6198732. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversoristas 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 2020, FIBRA Prologis consistía de 191 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 34.9 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados).

## **DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS**

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

Kosta Karmaniolas, Tel: +1 415 733 9592, [kkarmani@prologis.com](mailto:kkarmani@prologis.com), San Francisco

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, [mchavez@prologis.com](mailto: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  
2020 y por los tres meses terminados  
en esa fecha**

## Contenido

## Página

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



## Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2020

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

## Análisis de la Administración del primer trimestre de 2020

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

El 2020 comenzó de una forma muy similar a los cinco años anteriores, con una dinámica importante en las operaciones dieron como resultado un excelente desempeño financiero. El volumen de arrendamiento fue de 2.6 millones de pies cuadrados con un 85 por ciento de renovaciones. La ocupación se mantuvo elevada en 96.8 por ciento y la renta neta efectiva por renovaciones aumentó 6.6 por ciento. Sin embargo, a fines del primer trimestre, México, como gran parte del mundo, enfrentó una pandemia mundial.

Desde mediados de marzo, FIBRA Prologis y nuestra gente han estado trabajando de forma remota. Al comienzo de esta "nueva normalidad", nos comunicamos proactivamente con todos nuestros clientes y continuamos en constante comunicación. En marzo, recaudamos más del 94 por ciento de la renta, en línea con las expectativas. Desde entonces, hemos recibido solicitudes de exención de rentas por un total del 7 por ciento medido en términos de los ingresos anuales, y tenemos un plan en marcha para revisar cada solicitud detenidamente. Si existe evidencia de dificultades financieras, trabajaremos para encontrar una solución que beneficie a ambas partes. Además, nuestros administradores de propiedades han continuado inspeccionando y prestando servicio a nuestras instalaciones mientras se adhieren estrictamente a las normas obligatorias de distanciamiento social y otras medidas de seguridad.

Durante el primer trimestre del año, FIBRA Prologis completó una oferta de derechos emitiendo 200 millones de nuevos CBFIs a nuestros tenedores existentes. Aprecio mucho el apoyo recibido por nuestros tenedores de certificados, ya que más del 90 por ciento participó. El programa fue sobre suscrito y recaudamos Ps. 8,300 millones. A principios de abril, utilizamos esos recursos para adquirir ocho propiedades de Clase A por un total de 4 millones de pies cuadrados, de nuestro patrocinador, Prologis. Las propiedades, en su conjunto conocidas como Prologis Park Grande, se rentan por completo a clientes de diversas industrias relacionadas con el consumo. Es importante destacar que esta adquisición se alinea con nuestra estrategia de inversión de expandir nuestra concentración en la Ciudad de México, el consumo y el comercio electrónico. Los detalles adicionales de esta adquisición se analizarán en nuestro reporte del segundo trimestre.

El entorno operativo del sector logístico entró en este período de incertidumbre en una posición muy diferente a los ciclos anteriores. La tasa de desocupación de mercado para bodegas modernas en nuestros seis mercados está por debajo del 4 por ciento, liderada por los mercados fronterizos con menos del 2 por ciento.

La demanda fue sana en el primer trimestre, con 4.6 millones de pies cuadrados de absorción neta, y moderadamente más alta que las propiedades terminadas por 4.2 millones de pies cuadrados. La actividad de los clientes fue liderada por empresas de comercio electrónico en los mercados orientados al consumo de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey y por la actividad de "nearshoring" en nuestros mercados fronterizos de Tijuana, Ciudad Juárez y Reynosa. Desde el final del trimestre, y debido a la pandemia de COVID-19, el interés de los clientes en los arrendamientos a corto plazo se ha incrementado en la Ciudad de México y en la frontera.

El riesgo de oferta se atenúa con los desarrollos a la medida, o “built-to-Suit”, que comprenden el 40 por ciento de las propiedades en construcción en México. De los proyectos especulativos, un tercio está en Monterrey, que históricamente ha tenido más oferta. Esperamos que los desarrollos especulativos se desaceleren en los próximos trimestres a medida que la actividad se ajuste en tiempo real a la incertidumbre económica causada principalmente por la pandemia.

Si bien la demanda de bienes inmuebles de logística está impulsada principalmente por factores estructurales, el mercado no está completamente desconectado del entorno macroeconómico, que se espera se debilite aún más. En general, esperamos que la demanda logística y el aumento en rentas disminuyan, pero la ocupación debería permanecer estable. A pesar de la incertidumbre en el corto plazo, seguimos siendo optimistas acerca de los factores estructurales en el largo plazo de los bienes inmuebles logísticos, especialmente del comercio electrónico, así como la oportunidad de ver un aumento en las operaciones de “nearshoring” relacionadas con la manufactura, tal como lo hicimos después del tsunami japonés en 2011. En un panorama general, el sector inmobiliario logístico está bien posicionado para el cambio del ciclo.

FIBRA Prologis es resiliente. Nuestro portafolio es capaz de funcionar durante todas las partes del ciclo debido a nuestro enfoque en el consumo y la manufactura ligera en diversas industrias en nuestros seis mercados. Nuestro balance general nunca ha estado mejor, sin vencimientos de deuda hasta 2022 y una liquidez significativa antes de alcanzar nuestro objetivo interno en el nivel de apalancamiento.

El lado humano de nuestro negocio sigue siendo una prioridad. Aun cuando nos mantenemos firmes en nuestra estrategia de crear valor para los tenedores de certificados, nuestro enfoque tiene como objetivo hacer todo lo posible para ayudar a nuestros empleados, clientes y comunidades en este momento difícil.

Habiendo dicho esto, terminaré la carta de este trimestre deseándoles a ustedes y a sus seres queridos salud y seguridad durante estos tiempos difíciles.

Muchas gracias por su apoyo continuo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

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

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

### **Resumen de la administración**

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de marzo de 2020, FIBRA Prologis era dueña de 192 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.9 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 222 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.0 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.0 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. 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 2020 incluye los resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2020. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2020, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2020	1T 2019	Notas
Ocupación al final del periodo	96.8%	97.5%	Cuatro de nuestros seis mercados superaron el 96%
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.6MSF	1.6MSF	73% de la actividad de arrendamiento está relacionada con la Ciudad de México; 38% de los vencimientos de 2020 fueron en el primer trimestre de 2020
Retención de Clientes	91.6%	86.9%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	6.6%	5.9%	Los seis mercados tuvieron un cambio positivo en la renta neta efectiva
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	-0.2%	3.5%	Mayores concesiones relacionadas con un plazo de arrendamiento más largo en función del plazo junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas y ocupación promedio
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.98	US\$1.44	Incremento derivado de mejoras de los inquilinos

- Uso de capital:

US\$ en millones	1T 2020	1T 2019	Notas
<b>Disposiciones</b>			
Precio de Venta	US\$0.0	US\$62.0	Portafolio compuesto por 8 propiedades; precio de venta en línea con el valor de avalúo
ABR de edificios (miles de PC)	0	1,074	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	0.0%	8.2%	

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. La disminución del NOI sobre mismas propiedades de 370 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores concesiones relacionadas a mayor plazo en los contratos y un peso más débil, parcialmente compensado por rentas más altas y la ocupación promedio.

### Perspectiva Operacional

La tasa de desocupación en los seis mercados logísticos principales en México se mantiene por debajo de 4.0 por ciento. La escasez de producto disponible es relativamente amplia y está liderada por los mercados fronterizos, donde la tasa de desocupación de mercado es menos al 2.0 por ciento.

La absorción neta en los seis mercados principales fue de 4.6 millones de pies cuadrados y superó las terminaciones de 4.2 millones de pies cuadrados durante el trimestre. La actividad de los clientes ha sido liderada por clientes de comercio electrónico en los tres principales mercados de consumo y por “nearshoring” en los mercados fronterizos. A pesar de la buena absorción neta del trimestre, la demanda se vio limitada por la falta de producto moderno disponible. Desde el cierre del trimestre y debido a la pandemia de COVID-19, el interés de los clientes en los arrendamientos a corto plazo, particularmente de proveedores de logística de terceros, se ha incrementado en la Ciudad de México y la frontera.

En general, el riesgo de oferta es relativamente moderado. Actualmente, se están construyendo alrededor de 12 millones de pies cuadrados de instalaciones modernas en México, y los desarrollos hechos a la medida representan casi el 40 por ciento. De los aproximadamente 7 millones de pies cuadrados de instalaciones en construcción, más de 2.5 millones de pies cuadrados se ubican en Monterrey e incluyen producto relativamente no competitivo y mal diseñado para clientes de logística modernos. Dado el retraso inherente en las entregas relacionadas a paros de construcción derivado de la pandemia de COVID-19. Esperamos que el desarrollo especulativo comience a disminuir en los próximos trimestres.

Si bien la demanda de bienes inmuebles de logística está impulsada principalmente por factores estructurales sostenibles que se desarrollan gradualmente con el tiempo, como la actividad de “nearshoring” y el creciente comercio electrónico, el mercado no está completamente desconectado del entorno macroeconómico, que se ha deteriorado en los últimos meses. Se espera que la demanda relacionada con el sector automotriz, que representa una participación menor en los seis mercados principales y se concentra principalmente en la región del Bajío, donde FIBRA Prologis no opera, experimente desafíos junto con la industria de manufactura de bienes no esenciales y relacionados con el entretenimiento. En el Banco de México, la venta masiva de pesos ha sido un obstáculo para el crecimiento en rentas denominadas en dólares estadounidenses. En general, esperamos que la demanda logística y el crecimiento en rentas disminuyan en el corto plazo, pero la ocupación debería permanecer estable. A pesar de la incertidumbre a corto plazo, seguimos optimistas acerca de los impulsores estructurales a largo plazo de los bienes inmuebles logísticos, especialmente del comercio electrónico, así como la oportunidad que representan las operaciones de manufactura de “nearshoring”.

## Covid-19

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

Al 31 de marzo de 2020, el 17.6 por ciento de nuestros clientes medidos como área neta rentable había dejado de operar en nuestras propiedades. Los clientes que han interrumpido sus operaciones provienen principalmente de las industrias de electrodomésticos, automotriz, construcción e industrial. Nuestros clientes también pueden solicitar, pero no necesariamente recibir, exención de los pagos de arrendamiento. Al 31 de marzo de 2020, habíamos recibido solicitudes de exención de alquiler por un total del 3.3 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Revisamos todas las solicitudes y si existe evidencia de dificultades financieras, podemos proporcionar un apoyo que sea mutuamente beneficioso para el cliente y para FIBRA Prologis.

## Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al 31 de marzo de 2020, Prologis tenía 5.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 93.7 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del primer trimestre. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

## Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 64.9 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición de pesos de 35.1 por ciento. Este incremento se debe principalmente a una renovación de contrato en la Ciudad de México. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

## Liquidez y Recursos de Capital

### *Resumen*

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

### *Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo*

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

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 8,216 millones (aproximadamente US\$338.3 millones) al 31 de marzo de 2020
- capacidad de endeudamiento de Ps. 7,893 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada



### *Deuda*

Al 31 de marzo de 2020, contábamos con aproximadamente Ps. 18,748 millones (US\$772.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.5 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.4 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.6 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 2020 es 28.8 por ciento y 13.1 veces, respectivamente

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

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

### Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de marzo de 2020 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2020;
- Los estados condensados de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de la información financiera condensada intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera condensada intermedia con base en nuestra revisión.

### Alcance de la revisión

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

(Continúa)



*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de marzo de 2020, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alberto Vázquez Ortíz', written over a faint circular stamp or watermark.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 21 de abril de 2020.

## Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre 2019

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 8,216,449	\$ 182,792
Cuentas por cobrar	7	94,808	56,870
Otras cuentas por cobrar	8	8,384	10,301
Pagos anticipados	9	80,429	3,295
		8,400,070	253,258
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10	56,492,204	44,611,642
Otras propiedades de inversión	11	13,376	10,778
Opciones de tipo de cambio	15	72,563	7,338
Otros activos		40,254	43,386
		56,618,397	44,673,144
<b>Total activo</b>		<b>\$ 65,018,467</b>	<b>\$ 44,926,402</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 139,228	\$ 69,159
IVA por pagar		11,894	356
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	11,218	49,161
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	36,788	29,298
		199,128	147,974
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	12	18,701,237	14,522,030
Depósitos en garantía		354,549	280,342
Instrumentos de cobertura	15	244,714	61,683
		19,300,500	14,864,055
Total pasivo		19,499,628	15,012,029
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	13	22,369,174	14,124,954
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		23,149,665	15,789,419
Total de capital		45,518,839	29,914,373
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>\$ 65,018,467</b>	<b>\$ 44,926,402</b>

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

## Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2020	2019
<b>Ingresos</b>			
Ingresos por arrendamientos		\$ 848,876	\$ 871,486
Recuperación de gastos por arrendamientos		109,556	99,443
Otros ingresos por arrendamiento		20,194	20,989
		978,626	991,918
<b>Costos y gastos</b>			
Gastos de operación:			
Operación y mantenimiento		55,817	53,334
Servicios públicos		8,810	13,429
Honorarios de administración de propiedades	14	30,977	28,003
Impuesto predial		18,163	17,932
Gastos de operación no recuperables		27,846	17,719
		141,613	130,417
<b>Utilidad bruta</b>		<b>837,013</b>	<b>861,501</b>
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	10	915,970	(126,754)
Comisión por administración de activos	14	91,022	84,503
Honorarios profesionales		12,144	7,968
Costo financiero		192,516	193,342
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	15,732
Comisión por no utilización en la línea de crédito		10,503	7,238
(Utilidad) pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	(63,296)	6,585
(Utilidad) pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	(80,421)	419
Pérdida (utilidad) cambiaria, neta		85,125	(6,646)
Otros gastos generales y administrativos		2,806	3,617
		1,166,369	186,004
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>		<b>(329,356)</b>	<b>675,497</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
(Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(8,675,879)	463,562
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	15	165,340	51,802
		(8,510,539)	515,364
<b>Utilidad integral</b>		<b>\$ 8,181,183</b>	<b>\$ 160,133</b>
<b>(Pérdida) ganancia por CBFi</b>	<b>6</b>	<b>\$ (0.48)</b>	<b>\$ 1.05</b>

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 2020 y 2019

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFÍ		Otras cuentas de capital	Resultados acumulados		Total		
Saldo al 1 de enero de 2019	\$	13,952,327	\$	9,222,542	\$	7,524,308	\$	30,699,177
Dividendos		-		-		(384,499)		(384,499)
<b>Utilidad integral:</b>								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		(463,562)		-		(463,562)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-		(51,802)		-		(51,802)
Utilidad neta		-		-		675,497		675,497
(Pérdida) utilidad integral neta		-		(515,364)		675,497		160,133
<b>Saldos al 31 de marzo de 2019</b>	<b>\$</b>	<b>13,952,327</b>	<b>\$</b>	<b>8,707,178</b>	<b>\$</b>	<b>7,815,306</b>	<b>\$</b>	<b>30,474,811</b>
Saldo al 1 de enero de 2020	\$	14,124,954	\$	7,632,670	\$	8,156,749	\$	29,914,373
Dividendos		-		-		(820,937)		(820,937)
Oferta de derechos		8,300,000		-		-		8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFÍ		(55,780)		-		-		(55,780)
<b>Utilidad integral:</b>								
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		8,675,879		-		8,675,879
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-		(165,340)		-		(165,340)
Pérdida neta		-		-		(329,356)		(329,356)
Utilidad (pérdida) integral neta		-		8,510,539		(329,356)		8,181,183
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>	<b>\$</b>	<b>22,369,174</b>	<b>\$</b>	<b>16,143,209</b>	<b>\$</b>	<b>7,006,456</b>	<b>\$</b>	<b>45,518,839</b>

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

## Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019

En miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2020	2019
<b>Actividades de operación:</b>		
(Pérdida) utilidad neta del periodo	\$ (329,356)	\$ 675,497
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida (ganancia) por valuación de propiedades de inversión	915,970	(126,754)
Reserva para cuentas incobrables	21,743	8,165
Costos financieros	192,516	193,342
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	-	15,732
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(80,421)	419
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(63,296)	(9,071)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	86,822	6,585
Nivelación de renta	(55,768)	(19,379)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(81)	(4,394)
Otras cuentas por cobrar	4,881	124,088
Pagos anticipados	(76,207)	(71,627)
Otros activos	15,567	384
Cuentas por pagar	50,198	(13,703)
IVA por pagar	11,438	114,871
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(52,043)	(43,006)
Depósitos en garantía	(6,193)	(9,024)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	635,770	842,125
<b>Actividades de inversión:</b>		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	-	1,166,222
Costo relacionado con la disposición de propiedades de inversión	-	(15,310)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(151,058)	(104,453)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(151,058)	1,046,459
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	(820,937)	(384,499)
Préstamos obtenidos	888,202	1,108,526
Pago de préstamos	(1,101,727)	(2,325,634)
Intereses pagados	(165,007)	(184,434)
Oferta de derechos	8,300,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFI	(55,780)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	7,044,751	(1,786,041)
Incremento en efectivo, neta	7,529,463	102,543
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	504,194	(13,762)
Efectivo al principio del periodo	182,792	339,276
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 8,216,449</b>	<b>\$ 428,057</b>
<b>Transacciones que no requirieron recursos:</b>		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ -	\$ 4,484,364

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

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

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

En miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi

### 1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

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

**Estructura** - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

<b>Fideicomitente:</b>	Prologis Property México, S. A. de C. V.
<b>Fideicomisarios en primer lugar:</b>	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
<b>Fiduciario:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
<b>Representante Común:</b>	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
<b>Administrador:</b>	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 (*)	mexicanos	estadounidenses
<b>Préstamos:</b>					
	11-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 420.5	\$ 20.0
	30-enero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	467.7	25.0
<b>Total préstamos</b>				<b>\$ 888.2</b>	<b>\$ 45.0</b>

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

en millones	Fecha	Denomination	Tasa de interés (*)	mexicanos	estadounidenses
<b>Pagos:</b>					
	25-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 1,004.7	\$ 40.0
	28-febrero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	97.0	5.0
<b>Total pagos</b>				<b>\$ 1,101.7</b>	<b>\$ 45.0</b>

\* 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
<b>Distribuciones:</b>					
	25-febrero-2020	\$ 442.6	\$ 23.8	0.6818	0.0368
	23-enero-2020	378.3	20.1	0.5828	0.0310
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 820.9</b>	<b>\$ 43.9</b>		

### iii. Oferta de derechos

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

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
<b>Oferta de derechos:</b>					
	March 17, 2020	\$ 8,300.0	\$ 378.5	41.5000	1.8925

## 2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2020 y 2019 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con IFRS.

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

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

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

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 31 de marzo de 2020 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 12. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2019.

### 4. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de marzo de 2020 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>	
2020 (nueve meses)	\$ 3,087,209
2021	4,072,802
2022	3,040,174
2023	2,137,491
2024	1,612,570
Años posteriores	3,545,425
	<b>\$ 17,495,671</b>

## 5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
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
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	47,237	17,582	26,577	14,987	19,420	15,810	141,613
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 292,870</b>	<b>\$ 141,068</b>	<b>\$ 97,439</b>	<b>\$ 102,325</b>	<b>\$ 127,543</b>	<b>\$ 75,768</b>	<b>\$ 837,013</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 319,616	\$ 139,645	\$ 112,407	\$ 101,124	\$ 118,176	\$ 80,518	\$ 871,486
Recuperación de gastos por arrendamientos	43,962	8,851	11,090	9,648	11,336	14,556	99,443
Otros ingresos por arrendamiento	11,352	7,324	1,310	427	576	-	20,989
	374,930	155,820	124,807	111,199	130,088	95,074	991,918
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	52,084	21,023	14,085	14,980	13,992	14,253	130,417
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 322,846</b>	<b>\$ 134,797</b>	<b>\$ 110,722</b>	<b>\$ 96,219</b>	<b>\$ 116,096</b>	<b>\$ 80,821</b>	<b>\$ 861,501</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2020							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>								
Terreno	\$ 4,521,349	\$ 1,755,034	\$ 1,398,836	\$ 1,277,222	\$ 1,341,416	\$ 891,112	\$ -	\$ 11,184,969
Edificios	18,085,395	7,020,137	5,595,344	5,108,890	5,365,662	3,564,449	-	44,739,877
	22,606,744	8,775,171	6,994,180	6,386,112	6,707,078	4,455,561	-	55,924,846
Nivelación de renta	171,635	82,892	87,171	115,063	57,592	53,005	-	567,358
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 22,778,379</b>	<b>\$ 8,858,063</b>	<b>\$ 7,081,351</b>	<b>\$ 6,501,175</b>	<b>\$ 6,764,670</b>	<b>\$ 4,508,566</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 56,492,204</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 13,376</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 13,376</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,754,969</b>	<b>\$ 960,543</b>	<b>\$ 1,630,470</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14,392,043</b>	<b>\$ 18,738,025</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>								
Terreno	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ -	\$ 8,838,235
Edificios	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	-	35,352,942
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	-	44,191,177
Nivelación de renta	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	-	420,465
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,221,192</b>	<b>\$ 7,039,518</b>	<b>\$ 5,613,494</b>	<b>\$ 5,007,873</b>	<b>\$ 5,229,625</b>	<b>\$ 3,499,940</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 44,611,642</b>
<b>Activos destinados para venta</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10,778</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,363,829</b>	<b>\$ 746,367</b>	<b>\$ 1,266,918</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 11,174,214</b>	<b>\$ 14,551,328</b>

## 6. Utilidad por CBFI

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2020	2019
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ (0.48)	\$ 1.05
(Pérdida) utilidad neta del periodo	(329,356)	675,497
<b>Número promedio ponderado de CBFI ('000)</b>	<b>681,444</b>	<b>644,674</b>

Al 31 de marzo de 2020, FIBRAPL tuvo 849,185,514 CBFI en circulación, que incluyen 200,000,000 CBFI de la oferta de derechos el 17 de marzo de 2020. Ver nota 13.

## 7. Cuentas por cobrar

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 136,415	\$ 80,614
Reserva para cuentas incobrables	(41,607)	(23,744)
	<b>\$ 94,808</b>	<b>\$ 56,870</b>

## 8. Otras cuentas por cobrar

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

## 9. Pagos anticipados

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto predial	\$ 55,149	\$ -
Seguros	20,442	601
Otros pagos anticipados	4,838	2,694
	<b>\$ 80,429</b>	<b>\$ 3,295</b>

## 10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una pérdida de \$915,970 y una ganancia de \$126,754 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 respectivamente.

a) Al 31 de marzo de 2020, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de marzo de 2020 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 22,778,379	54	13,530
Guadalajara	8,858,063	25	5,889
Monterrey	7,081,351	22	4,419
Tijuana	6,501,175	33	4,214
Reynosa	6,764,670	30	4,712
Juárez	4,508,566	28	3,234
<b>Total</b>	<b>\$ 56,492,204</b>	<b>192</b>	<b>35,998</b>

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

En la tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$400,707.

Al 31 de marzo de 2020, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$144,012.

Al 31 de marzo de 2020, 20 de las propiedades de FIBRAPL están garantizando ciertos préstamos bancarios. Ver nota 12.

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$567,358 y \$420,465, respectivamente.

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

### i. Técnica de valoración

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

## ii. Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de marzo de 2020
Tasa de ocupación	96.8%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 11.25% Promedio ponderado 8.84%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 9.75% Promedio ponderado 7.46%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2020	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta devengados	-	1,230,502
Efecto por conversión de moneda funcional	12,498,581	(1,836,253)
Adquisición de propiedades de inversión	-	71,222
Costos de adquisición	-	10,592
Disposición de propiedades de inversión	-	(1,363,020)
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	151,058	479,742
Nivelación de rentas	146,893	15,971
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión	(915,970)	275,835
<b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>	<b>\$ 56,492,204</b>	<b>\$ 44,611,642</b>

c) Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2020	2019
Gastos capitalizables	\$ 56,859	\$ 37,713
Comisiones por arrendamiento	33,081	31,016
Mejoras a las propiedades de inversión	61,118	32,773
	<b>\$ 151,058</b>	<b>\$ 101,502</b>

## 11. Otras propiedades de inversión

El 20 de diciembre de 2019, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un área arrendable de 41,779 pies cuadrados, incluyendo 5,673 pies cuadrados de oficinas. Al 31 de marzo de 2020 su valor de mercado es de \$ 13,376.

## 12. Deuda a largo plazo

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

Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 31 de marzo de 2020		Al 31 de diciembre de 2019		
			miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	3,642,795	150,000	2,830,905
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	5,464,193	225,000	4,246,358
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	7,042,737	290,000	5,473,083
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,299,264	53,500	1,009,689
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,299,264	53,500	1,009,689
			<b>Total</b>	<b>772,000</b>	<b>18,748,253</b>	<b>772,000</b>	<b>14,569,724</b>
Intereses por pagar				1,514	36,788	1,552	29,298
Costos de emisión de deuda				(1,936)	(47,016)	(2,527)	(47,694)
			<b>Total de deuda</b>	<b>771,578</b>	<b>18,738,025</b>	<b>771,025</b>	<b>14,551,328</b>
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,514	36,788	1,552	29,298
<b>Deuda a largo plazo</b>				<b>770,064</b>	<b>\$ 18,701,237</b>	<b>769,473</b>	<b>\$ 14,522,030</b>

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$165,007 y \$184,434 respectivamente y pagó principal por \$1,101,727 y \$2,325,634, respectivamente.

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



FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150.0 millones de dólares estadounidenses. La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIEE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 31 de marzo de 2020, FIBRAPL la línea de crédito se encuentra cien por ciento disponible.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3) por \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,464.2 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 15 de marzo de 2022 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2) por \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$3,642.8 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité.

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

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

Al 31 de marzo de 2020, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

### 13. Capital

FIBRAPL fue constituida el 13 de agosto de 2013 mediante una contribución inicial \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario.

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL comenzó a cotizar en la BMV con clave en pizarra FIBRAPL 14, a través de su oferta pública inicial.

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó la emisión de 3,785,280 de CBFI, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades.

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,383,025 CBFI basados en la cuota anual por incentivo, aprobado en la Junta Ordinaria de Tenedores el 26 de junio de 2017.

Al 16 de noviembre de 2018, FIBRAPL reconoció 5,811,051 CBFI emitidos con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 5 de julio del 2018.

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

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

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

## 14. Información de partes relacionadas

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

### a. **Administrador**

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Al 31 de marzo de 2020, teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre del futuro desempeño de los CBFi, FIBRAPL no ha registrado un gasto o pasivo alguno derivado de la cuota de incentivo por la próxima cuota de incentivo posible que finalice en junio de 2020.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.

- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

**b. Cuentas por pagar a compañías afiliadas**

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
Comisión por administración de propiedades	\$	11,218	\$	9,363
Comisión por arrendamiento		-		39,798
	\$	11,218	\$	49,161

**c. Transacciones con compañías afiliadas**

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo			
	2020		2019	
Dividendos	\$	386,661	\$	179,681
Comisiones por administración de activos	\$	91,022	\$	84,503
Comisiones por administración de propiedades	\$	30,977	\$	28,003
Comisiones por arrendamiento	\$	12,862	\$	6,689
Comisiones por desarrollo	\$	2,722	\$	3,973
Cuota por mantenimiento	\$	2,636	\$	2,018

## 15. Actividades de cobertura

Al 31 de marzo de 2020, FIBRAPL tiene un pasivo por \$244.7 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$72.6 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

### **Swap de tasa de interés**

Al 31 de marzo del 2020, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.7462% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 6 de agosto de 2021 y cubren la exposición a \$240 millones de los pagos de tasa de interés variable en los \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 12.

Al 31 de marzo del 2020, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 12.

Al 31 de marzo del 2020, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 12.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de marzo de 2020 por (\$244.7) millones de pesos mexicanos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

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

en miles de pesos mexicanos

Institución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de marzo de 2020	Al 31 de marzo de 2019
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ (13,517)	\$ 8,573
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	(13,517)	12,840
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(55,003)	12,131
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(55,003)	12,133
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(53,837)	(10,317)
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(53,837)	(10,315)
				\$ (244,714)	\$ 25,045

\* (en millones de dólares estadounidenses)

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

### Opciones de tipo de cambio

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

Fecha de inicio	Fecha de termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Miles de Pesos Mexicanos	Valor de mercado al 31 de marzo de 2020	
						Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses
<b>Activos</b>							
1 de abril de 2020	30 de junio de 2020	2 de julio de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 22,771	\$ 938
1 de julio de 2020	30 de septiembre de 2020	2 de octubre de 2020	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 24,202	\$ 997
1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 25,590	\$ 1,054
<b>Total</b>						\$ 72,563	\$ 2,989

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

Al 31 de marzo de 2020, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$72.6 millones de pesos mexicanos.

## 16. Eventos Subsecuentes

El 15 de abril de 2020, FIBRAPL adquirió un contrato de swap de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia. Dicho swap inicia el 6 de mayo de 2020, FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 0.325%, y recibirá una tasa variable basada en la tasa LIBOR mensual. El swap vence el 6 de abril de 2021 y cubre la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable de \$50.0 millones de dólares estadounidenses con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 12.

El 6 de abril de 2020, después de una oferta de derechos, FIBRAPL adquirió 8 propiedades localizadas en la Ciudad de México, con un total de 3,989,725 pies cuadrados de espacio logístico Clase A, con una inversión total de \$353.0 millones de dólares estadounidenses (\$8,717.0 millones de pesos mexicanos) incluidos los costos de cierre.

El 2 de abril de 2020, FIBRAPL solicitó por \$75.0 millones de dólares estadounidenses (\$1,836.9 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N.A., con una tasa de interés "LIBOR" (tasa de oferta interbancaria de Londres) mas 250 puntos base, para la adquisición de 8 propiedades localizadas en la Ciudad de México

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

## 17. Compromisos y contingencias

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

## 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 21 de abril de 2020, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

\* \* \* \* \*



Tres Ríos #8, Ciudad de México, Mexico

PRIMER TRIMESTRE 2020

# FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado



## Presentación de Dólares Estadounidenses

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 mexicano) 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.



Toluca Building #2, Ciudad de México, México

# Tabla de Contenido

## Resumen Corporativo

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

## Información Financiera

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

## Resumen de Operaciones

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

## Capitalización

- 15 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

## Patrocinador

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

## Notas y Definiciones

- 19 Notas y Definiciones <sup>(A)</sup>



Agua Fria #8, Monterrey, México

## Resumen Corporativo

## Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de Marzo de 2020, FIBRA Prologis era dueño de 191 <sup>(A)</sup> edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 34.9 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de ABR.

## PRESENCIA EN MERCADOS

96.8%<sup>(B)</sup> Ocupación

## TOTAL DE MERCADOS

ABR % Renta Neta Efectiva

34.9 MPC 100%

## MERCADOS REGIONALES

(orientado a manufactura)

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
12.2 MPC	34.0%	98.1%

## MERCADOS GLOBALES

(orientado al consumo)

Guadalajara, Ciudad de Mexico, Monterrey

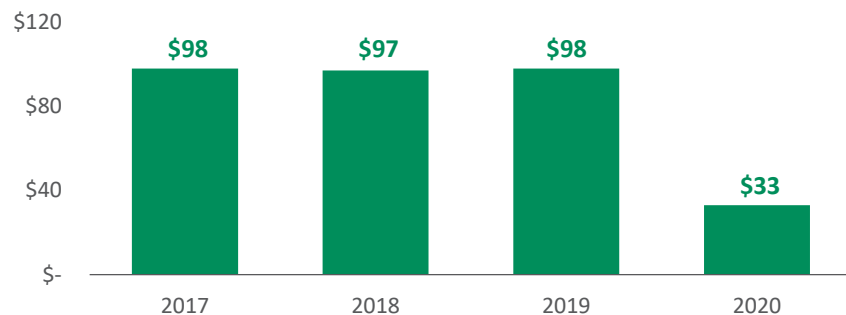
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
22.7 MPC	66.0%	96.1%



## Perfil Corporativo

### FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

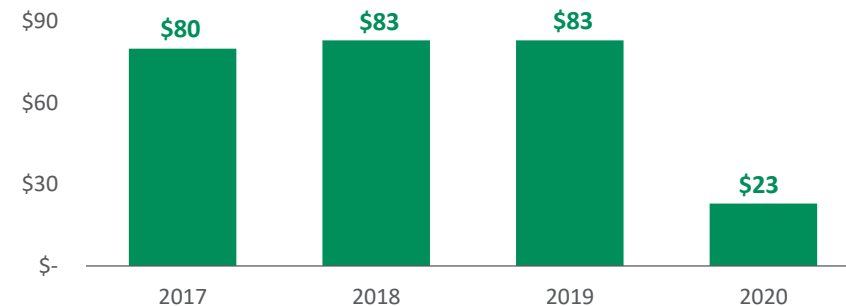
(en millones de US\$)



\*FFO, Modificado por FIBRA Prologis incluye cuota por incentivo

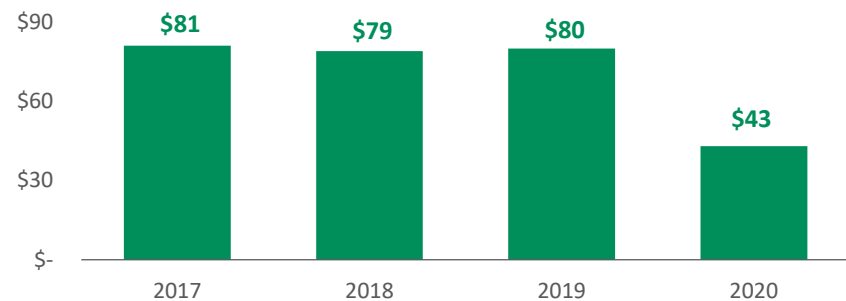
### AFFO

(en millones de US\$)



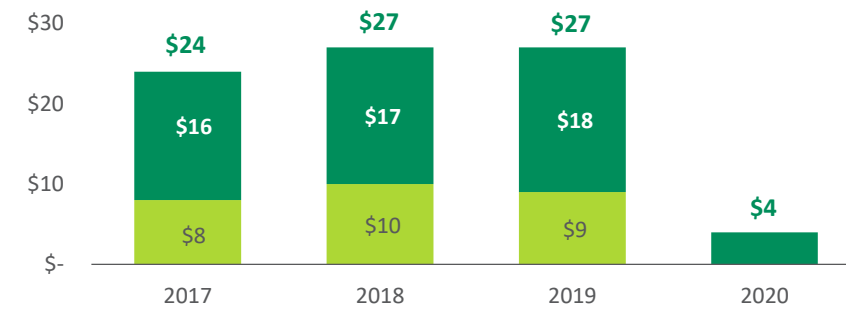
### DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



### COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivo pagada en CBFIs ■ Comisión por administración de activos

## Desempeño Financiero

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

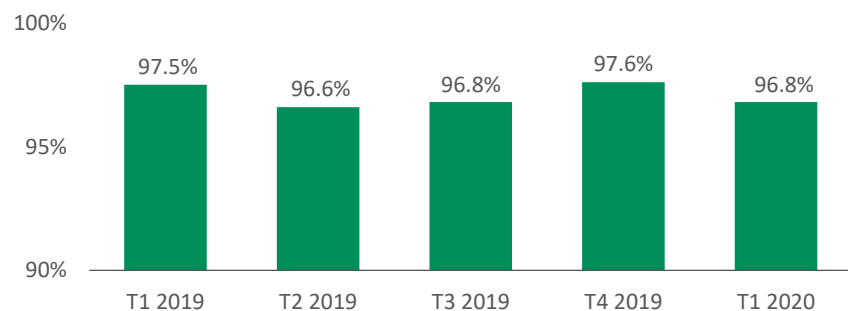
en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	31 de Marzo de 2020		31 de Diciembre de 2019		30 de Septiembre de 2019		30 de Junio de 2019		31 de Marzo de 2019	
	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>
Ingresos	978,626	51,201	950,553	48,914	943,481	48,551	938,813	49,128	991,918	51,236
Utilidad Bruta	837,013	44,597	831,042	42,690	791,108	40,818	817,517	42,741	861,501	44,437
(Pérdida) utilidad Neta	(329,356)	(15,015)	540,895	27,172	460,107	23,836	482,694	25,434	675,497	34,671
FFO, modificado por FIBRA Prologis	610,140	32,674	484,622	24,255	502,518	26,021	364,053	19,226	561,989	28,791
FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo	610,140	32,674	484,622	24,255	502,518	26,021	536,680	27,962	561,989	28,791
AFFO	403,369	23,329	285,764	13,977	428,785	22,232	455,026	23,580	456,058	23,304
EBITDA ajustada	813,159	42,739	703,883	36,101	697,815	36,063	722,630	37,655	738,500	38,042
(Pérdida) utilidad integral por CBFi	(0.4833)	(0.0220)	0.8332	0.0419	0.7087	0.0367	0.7487	0.0395	1.0478	0.0538
FFO por CBFi	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374	0.7741	0.0401	0.5647	0.0298	0.8717	0.0447
FFO por CBFi excluyendo comisión por incentivo	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374	0.7741	0.0401	0.8325	0.0434	0.8717	0.0447

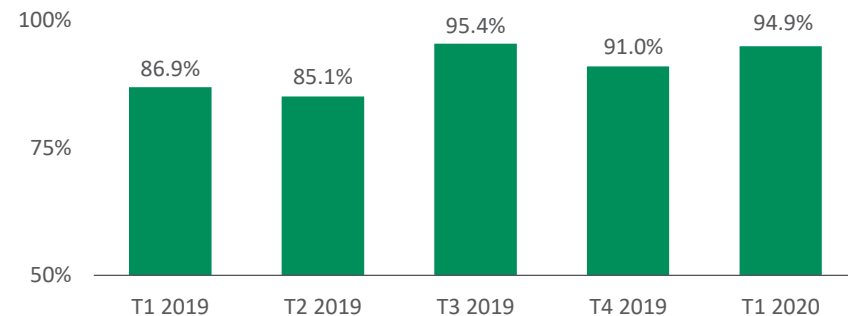
A. Los dólares estadounidenses presentados en este documento representan el monto actual de nuestros estados financieros en dólares estadounidenses, la cual es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

## Desempeño Operativo

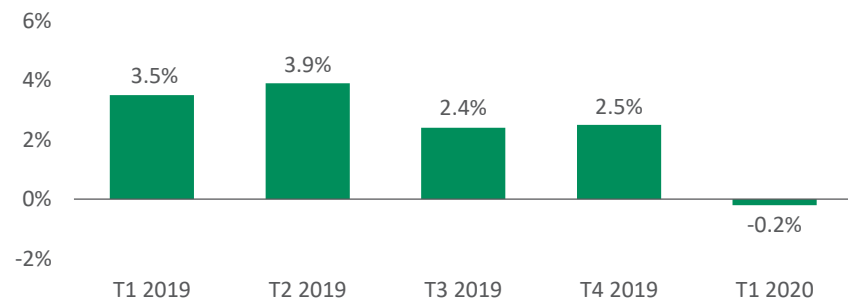
### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



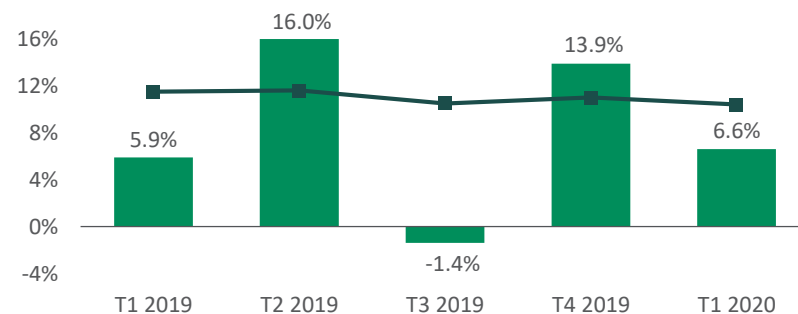
### PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



### CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Total trimestral	5.9%	16.0%	-1.4%	13.9%	6.6%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	11.5%	11.6%	10.5%	11.0%	10.4%

## 2020 Guía

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

Rendimiento Financiero	Bajo		Alto	
<b>FFO por CBFI año completo excluyendo cuota por incentivo <sup>(A)</sup></b>	\$	0.1400	\$	0.1600
<b>Operaciones</b>				
Ocupación al final del año		94.0%		96.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		-4.0%		-1.0%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
<b>Despliegue de Capital</b>				
Adquisición de edificios	\$	350,000	\$	400,000
<b>Otros Supuestos</b>				
Gastos de administración <sup>(B)</sup> (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	19,000	\$	22,000
Distribución por CBFI del año completo 2020 (dólares estadounidenses)	\$	0.0970	\$	0.0970

(A) La guía de FFO excluye el impacto de movimientos en pesos ya que la moneda funcional de FIBRA Prologis es el dólar estadounidense.

(B) Gastos de administración excluye comisión por incentivo.

Nota: Guía basada en \$24.2853 Ps. Por \$1.00 dólar estadounidense.

# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

en miles	31 de Marzo de 2020		31 de Diciembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo	8,216,449	338,330	182,792	9,687
Cuentas por cobrar	94,808	3,904	56,870	3,012
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8,384	345	10,301	546
Pagos anticipados	80,429	3,312	3,295	174
	<b>8,400,070</b>	<b>345,891</b>	<b>253,258</b>	<b>13,419</b>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	56,492,204	2,326,189	44,611,642	2,363,819
Otras propiedades de inversión	13,376	551	10,778	571
Opciones de tipo de cambio	72,563	2,988	7,338	389
Otros activos	40,254	1,657	43,386	2,298
	<b>56,618,397</b>	<b>2,331,385</b>	<b>44,673,144</b>	<b>2,367,077</b>
<b>Total activo</b>	<b>65,018,467</b>	<b>2,677,276</b>	<b>44,926,402</b>	<b>2,380,496</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	139,228	5,733	69,159	3,666
Impuesto al valor agregado por pagar	11,894	490	356	19
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	11,218	462	49,161	2,605
Porción circulante de la deuda a largo plazo	36,788	1,514	29,298	1,552
	<b>199,128</b>	<b>8,199</b>	<b>147,974</b>	<b>7,842</b>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	18,701,237	770,064	14,522,030	769,473
Depósitos en garantía	354,549	14,599	280,342	14,854
Instrumentos de cobertura cambiaria	244,714	10,077	61,683	3,268
	<b>19,300,500</b>	<b>794,740</b>	<b>14,864,055</b>	<b>787,595</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>19,499,628</b>	<b>802,939</b>	<b>15,012,029</b>	<b>795,437</b>
Capital				
Capital contribuido	22,369,174	1,064,069	14,124,954	978,392
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	23,149,665	810,268	15,789,419	606,667
<b>Total de capital contable</b>	<b>45,518,839</b>	<b>1,874,337</b>	<b>29,914,373</b>	<b>1,585,059</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<b>65,018,467</b>	<b>2,677,276</b>	<b>44,926,402</b>	<b>2,380,496</b>



# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

en miles, excepto montos por CBFi	Por los tres meses terminados al 31 de Marzo de			
	2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Ingresos</b>				
Ingresos por arrendamiento	848,876	44,537	871,486	45,005
Recuperación de gastos por arrendamiento	109,556	5,624	99,443	5,146
Otros ingresos por arrendamiento	20,194	1,040	20,989	1,085
	<b>978,626</b>	<b>51,201</b>	<b>991,918</b>	<b>51,236</b>
<b>Costos y gastos:</b>				
Gastos de operación:				
Gastos de operación y mantenimiento	55,817	2,841	53,334	2,771
Servicios públicos	8,810	430	13,429	695
Comisiones por administración de propiedades	30,977	1,383	28,003	1,477
Impuesto predial	18,163	996	17,932	913
Gastos de operación no recuperables	27,846	954	17,719	943
	<b>141,613</b>	<b>6,604</b>	<b>130,417</b>	<b>6,799</b>
<b>Utilidad bruta</b>	<b>837,013</b>	<b>44,597</b>	<b>861,501</b>	<b>44,437</b>
<b>Otros gastos (ingresos):</b>				
Pérdida (utilidad) en valuación de propiedades de inversión	915,970	45,940	(126,754)	(6,565)
Comisión por administración de activos	91,022	4,421	84,503	4,405
Honorarios profesionales	12,144	610	7,968	415
Gastos por interés	180,303	9,014	178,392	9,327
Amortización del costo financiero diferido	12,213	592	14,950	784
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	15,732	817
Comisión por no utilización en la línea de crédito	10,503	459	7,238	382
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(63,296)	(2,606)	6,585	340
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(80,421)	(3,224)	419	22
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	86,822	4,355	(9,071)	(472)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria realizada	(1,697)	(86)	2,425	126
Otros gastos generales y administrativos	2,806	137	3,617	185
	<b>1,166,369</b>	<b>59,612</b>	<b>186,004</b>	<b>9,766</b>
<b>(Perdida) Utilidad neta</b>	<b>(329,356)</b>	<b>(15,015)</b>	<b>675,497</b>	<b>34,671</b>
<b>Otra utilidad integral:</b>				
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Pérdida (utilidad) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(8,675,879)	22,181	463,562	1,341
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
(Utilidad) pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	165,340	6,808	51,802	2,635
	<b>(8,510,539)</b>	<b>28,989</b>	<b>515,364</b>	<b>3,976</b>
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>	<b>8,181,183</b>	<b>(44,004)</b>	<b>160,133</b>	<b>30,695</b>
<b>(Pérdida) utilidad por CBFi (A)</b>	<b>(0.4833)</b>	<b>(0.0220)</b>	<b>1.0478</b>	<b>0.0538</b>

# Información Financiera

## Resultados Integrales al FFO, AFFO y EBITDA

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de Marzo de			
	2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Conciliación de la Utilidad Neta de FFO y AFFO</b>				
<b>(Perdida) Utilidad neta</b>	<b>(329,356)</b>	<b>(15,015)</b>	<b>675,497</b>	<b>34,671</b>
Ajustes para calcular el FFO, como lo define FIBRA Prologis:				
Pérdida (utilidad) por valuación de las propiedades de inversión	915,970	45,940	(126,754)	(6,565)
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(63,296)	(2,606)	6,585	340
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	86,822	4,355	(9,071)	(472)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	15,732	817
<b>FFO, modificado por FIBRA Prologis</b>	<b>610,140</b>	<b>32,674</b>	<b>561,989</b>	<b>28,791</b>
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")				
Ajuste por rentas lineales	(67,926)	(2,797)	(19,379)	(973)
Mejoras a las propiedades	(56,859)	(2,498)	(37,713)	(1,970)
Mejoras de los inquilinos	(61,118)	(3,068)	(32,773)	(1,710)
Comisiones por arrendamiento	(33,081)	(1,624)	(31,016)	(1,618)
Amortización de costos financieros diferidos	12,213	592	14,950	784
<b>AFFO</b>	<b>403,369</b>	<b>23,279</b>	<b>456,058</b>	<b>23,304</b>

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de Marzo de			
	2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada</b>				
(Pérdida) Utilidad neta	(329,356)	(15,015)	675,497	34,671
Pérdida (utilidad) por valuación de las propiedades de inversión	915,970	45,940	(126,754)	(6,565)
Gastos por interés	180,303	9,014	178,392	9,327
Amortización de costos financieros diferidos	12,213	592	14,950	784
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	15,732	817
Comisión por no utilización en la línea de crédito	10,503	459	7,238	382
(Utilidad) pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(63,296)	(2,606)	6,585	340
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	86,822	4,355	(9,071)	(472)
Ajustes pro forma por disposiciones	-	-	(24,069)	(1,242)
<b>EBITDA ajustada</b>	<b>813,159</b>	<b>42,739</b>	<b>738,500</b>	<b>38,042</b>

# Resumen de Operaciones

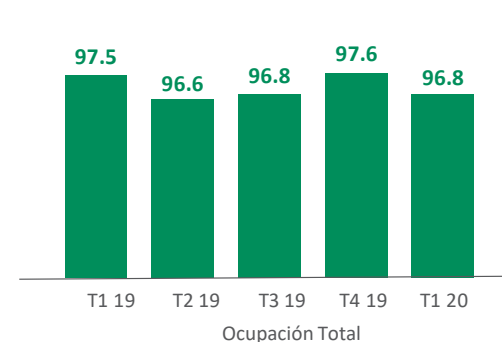
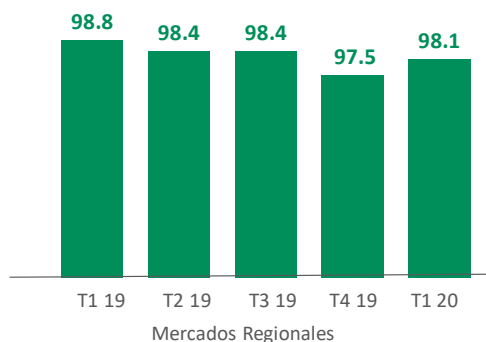
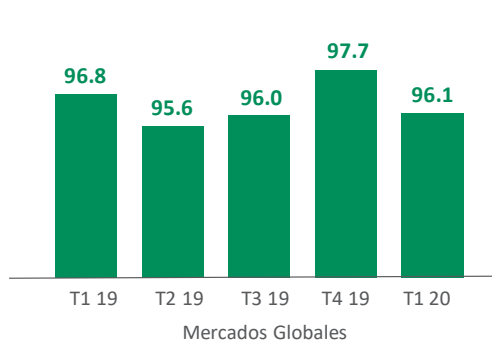
## Indicadores Operativos

### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO

100%

95%

90%



pies cuadrados en miles

#### Actividad de Arrendamiento

	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Pies cuadrados de contratos empezados					
Renovaciones	1,340	1,650	653	2,109	2,236
Nuevos contratos	253	357	126	630	400
<b>Total de pies cuadrados de contratos empezados</b>	<b>1,593</b>	<b>2,007</b>	<b>779</b>	<b>2,739</b>	<b>2,636</b>
Duración promedio de contratos empezados (meses)	54	69	37	75	60
<b>Portafolio operativo:</b>					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	8,654	8,374	6,182	7,118	8,161
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	24.7%	23.8%	17.6%	20.3%	23.4%
<b>Cambio en renta - efectivo</b>	<b>-5.2%</b>	<b>-3.6%</b>	<b>-0.7%</b>	<b>-2.4%</b>	<b>0.3%</b>
<b>Cambio en renta neta efectiva</b>	<b>5.9%</b>	<b>16.0%</b>	<b>-1.4%</b>	<b>13.9%</b>	<b>6.6%</b>

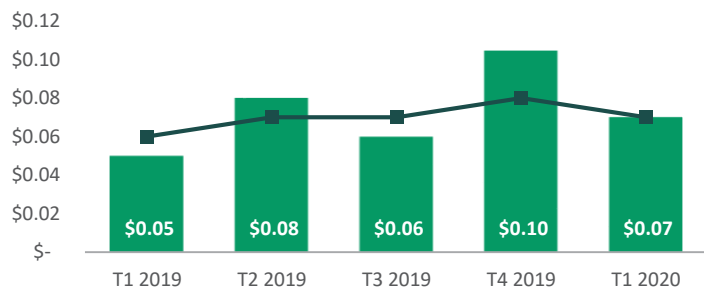
### GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T1 2019		T2 2019		T3 2019		T4 2019		T1 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	37,713	1,970	52,734	2,764	40,019	2,068	70,647	3,644	56,859	2,498
Mejoras de los inquilinos	32,773	1,710	20,311	1,066	34,456	1,775	48,998	2,546	61,118	3,068
Comisiones por arrendamiento	31,016	1,618	20,085	1,051	19,904	1,014	71,087	3,668	33,081	1,624
Total de costos de rotación	63,789	3,328	40,396	2,117	54,360	2,789	120,085	6,214	94,199	4,692
<b>Total de gastos de capital</b>	<b>101,502</b>	<b>5,298</b>	<b>93,130</b>	<b>4,881</b>	<b>94,379</b>	<b>4,857</b>	<b>190,732</b>	<b>9,858</b>	<b>151,058</b>	<b>7,190</b>
Últimos cuatro periodos - % de NOI		13.6%		13.8%		13.7%		14.6%		15.6%

### INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

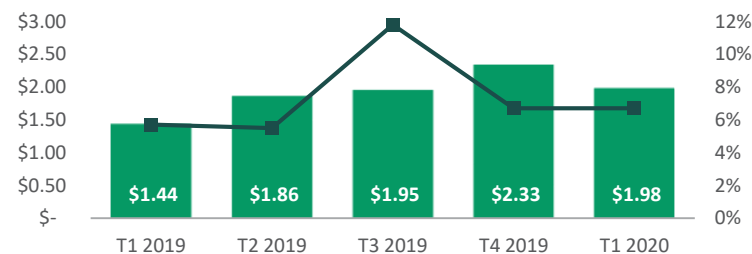
	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Pies cuadrados del portafolio	33,362	33,030	33,030	33,024	34,508
Ocupación promedio	97.1%	100.0%	96.3%	96.6%	96.7%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	7.3%	6.3%	4.2%	1.7%	1.4%
Gastos operativos en efectivo	30.3%	19.7%	11.8%	(1.5%)	9.7%
NOI en efectivo	3.5%	3.9%	2.4%	2.5%	(0.2%)
NOI - neto efectivo	2.1%	0.9%	1.5%	3.3%	4.5%
Cambio en ocupación promedio	1.2%	(1.4%)	0.4%	0.1%	(5.0%)

### MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
Total Trimestral	\$ 0.05	\$ 0.08	\$ 0.06	\$ 0.10	\$ 0.07
Promedio Último Cuatro Periodos	\$ 0.060	\$ 0.070	\$ 0.070	\$ 0.080	\$ 0.070

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



	T1 2019	T2 2019	T3 2019	T4 2019	T1 2020
USD Por Pie Cuadrado (\$)	\$ 1.44	\$ 1.86	\$ 1.95	\$ 2.33	\$ 1.98
Como % Del Valor De Contrato	5.7%	5.5%	11.8%	6.7%	6.7%

A. El monto en dólares estadounidenses se convirtió a pesos en la fecha de la transacción con en el tipo de cambio en ese momento. Los costos de facturación incurridos no necesariamente coinciden con los arrendamientos que se iniciaron durante el trimestre.

# Resumen Operativo

## Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles

	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	Renta Neta Efectiva						Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total			NOI del Primer Trimestre		% del Total		Por Pie Cuadrado		Total		% del Total	
						Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
<b>Mercados Globales</b>															
Ciudad de México	52	12,399	35.5	97.0	97.7	286,357	15,257	1,670,949	68,805	38.0	139	5.72	22,292,693	917,950	39.4
Guadalajara	25	5,889	16.9	96.0	96.0	141,068	7,516	702,258	28,917	15.9	124	5.11	8,858,063	364,750	15.7
Monterrey	22	4,419	12.7	93.6	93.6	97,439	5,192	532,698	21,935	12.1	129	5.30	6,937,339	285,660	12.3
<b>Total mercados globales</b>	<b>99</b>	<b>22,707</b>	<b>65.1</b>	<b>96.1</b>	<b>96.4</b>	<b>524,864</b>	<b>27,965</b>	<b>2,905,905</b>	<b>119,657</b>	<b>66.0</b>	<b>133</b>	<b>5.48</b>	<b>38,088,095</b>	<b>1,568,360</b>	<b>67.4</b>
<b>Mercados Regionales</b>															
Reynosa	30	4,712	13.5	98.7	98.7	127,543	6,796	614,637	25,309	13.9	132	5.44	6,764,670	278,550	11.9
Tijuana	33	4,208	12.1	100.0	100.0	102,325	5,452	517,787	21,321	11.7	123	5.07	6,501,175	267,700	11.5
Ciudad Juárez	28	3,235	9.3	94.6	94.6	75,768	4,037	370,302	15,248	8.4	121	4.98	4,508,566	185,650	8.0
<b>Total mercados regionales</b>	<b>91</b>	<b>12,155</b>	<b>34.8</b>	<b>98.1</b>	<b>98.1</b>	<b>305,636</b>	<b>16,285</b>	<b>1,502,726</b>	<b>61,878</b>	<b>34.0</b>	<b>126</b>	<b>5.19</b>	<b>17,774,411</b>	<b>731,900</b>	<b>31.4</b>
<b>Total portafolio operativo</b>	<b>190</b>	<b>34,862</b>	<b>99.9</b>	<b>96.8</b>	<b>97.0</b>	<b>830,500</b>	<b>44,250</b>	<b>4,408,627</b>	<b>181,535</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>5.38</b>	<b>55,862,506</b>	<b>2,300,260</b>	<b>98.8</b>
VAA Ciudad de Mexico	1	36	0.1	-	-								84,979	3,499	0.2
<b>Total propiedades operativas</b>	<b>191</b>	<b>34,898</b>	<b>100</b>	<b>96.8</b>	<b>97.0</b>	<b>830,500</b>	<b>44,250</b>	<b>4,408,627</b>	<b>181,535</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>5.38</b>	<b>55,947,485</b>	<b>2,303,759</b>	<b>99.0</b>
Patio intermodal <sup>(A)</sup>						6,513	347						400,707	16,500	0.7
Tierra <sup>(B)</sup>													144,012	5,930	0.3
Otras propiedades de inversión <sup>(C)</sup>													13,376	551	0.0
<b>Total de propiedades de inversión</b>		<b>34,898</b>	<b>100.0</b>			<b>837,013</b>	<b>44,597</b>						<b>56,505,580</b>	<b>2,326,740</b>	<b>100.0</b>

A. 100% ocupado al 31 de marzo de 2020.

B. FIBRA Prologis tiene 20.75 acres de tierra en Monterrey con un área construible de 305,948 pies cuadrados y un proyecto de expansión de 99,400 pies cuadrados en desarrollo al 31 de marzo de 2020.

C. Propiedad de oficina de 5,673 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México.

# Resumen Operativo

## Información de Clientes

pies cuadrados en miles

**Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)**

	% de Renta	Pies Cuadrados
	Neta Efectiva	Totales
1 IBM de México, S. de R.L	3.6%	1,301
2 DHL	2.8%	976
3 Geodis	2.7%	796
4 LG, Inc.	2.3%	770
5 Kuehne + Nagel	1.7%	574
6 Uline	1.4%	501
7 Amazon	1.4%	374
8 DSV Panalpina A/S	1.4%	405
9 Celestica, Inc.	1.3%	396
10 Kintetsu World Express	1.3%	387
<b>10 Clientes Principales</b>	<b>20.0%</b>	<b>6,476</b>

pies cuadrados y moneda en miles

**Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo**

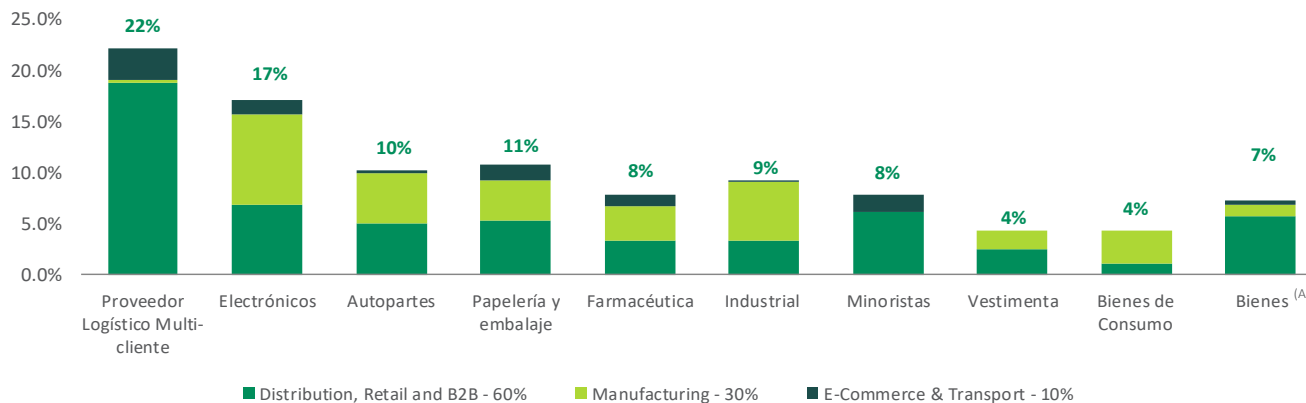
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Renta Neta Efectiva						
		Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		% por Moneda	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2020	3,617	440,677	18,146	10%	121.82	5.02	21%	79%
2021	5,218	700,150	28,830	16%	134.19	5.53	48%	52%
2022	5,443	706,499	29,092	16%	129.73	5.34	50%	50%
2023	4,869	611,595	25,184	14%	125.62	5.17	32%	68%
2024	3,201	416,535	17,152	9%	130.14	5.36	23%	77%
Mes a mes	418	51,220	2,109	1%	122.58	5.05	42%	58%
En adelante	10,973	1,481,951	61,023	34%	135.06	5.56	31%	69%
	<b>33,739</b>	<b>4,408,627</b>	<b>181,535</b>	<b>100%</b>	<b>130.7</b>	<b>5.38</b>	<b>35%</b>	<b>65%</b>

**Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo**

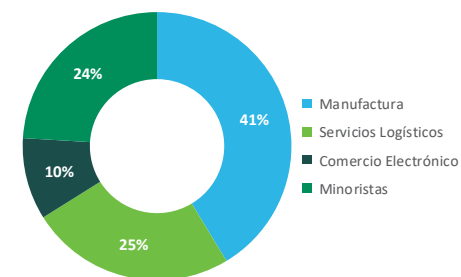
	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	63,771	35.1	11,627	34.5
Contratos denominados en US\$	117,764	64.9	22,113	65.5
<b>Total</b>	<b>181,535</b>	<b>100</b>	<b>33,739</b>	<b>100</b>

**USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE**

% del Portafolio RNE

**TIPO DE CLIENTE**

% del Portafolio RNE



# Capitalización

## Deuda e Indicadores de Apalancamiento

moneda en millones Vencimiento	No garantizada				Garantizada		Total		Prom. Ponderado de Tasa de Interés <sup>(A)</sup>	Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva <sup>(B)</sup>
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Deuda Hipotecaria					
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	3,643	150	-	-	3,643	150	4.2%	4.3%
2023	-	-	5,464	225	-	-	5,464	225	4.9%	5.1%
2024	-	-	7,043	290	-	-	7,043	290	4.0%	4.1%
En adelante	-	-	-	-	2,598	107	2,598	107	4.7%	4.7%
<b>Subtotal- valor nominal de la deuda</b>	-	-	<b>16,150</b>	<b>665</b>	<b>2,598</b>	<b>107</b>	<b>18,748</b>	<b>772</b>		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	(10)	-	-	-	(24)	(1)		
<b>Deuda Total</b>	-	-	<b>16,140</b>	<b>665</b>	<b>2,598</b>	<b>107</b>	<b>18,724</b>	<b>771</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.5%</b>

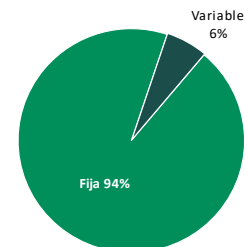
Promedio ponderado de tasa de interés <sup>(A)</sup>	-	4.3%	4.7%	4.4%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva <sup>(B)</sup>	-	4.5%	4.7%	4.5%
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes	-	3.2	5.8	3.6

moneda en millones Liquidez	Ps.	US\$
	Contrato de crédito revolvente	7,893
Menos:	-	-
Préstamos desembolsados	-	-
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	7,893	325
Efectivo no restringido	8,216	338
<b>Liquidez total</b>	<b>16,109</b>	<b>663</b>

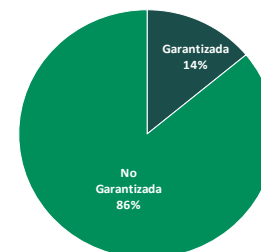
Métricas de Deuda <sup>(C)</sup>	2020		2019
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre	
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	18.6%	32.2%	
Razón de cobertura de cargos fijos	4.74x	3.36x	
Razón de cobertura de cargos fijos, excluyendo deuda de cambio realizada a EBITDA ajustada	2.54x	5.28x	

- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- Incluye swaps de tasa de interés.
- Cálculos con base al valor de mercado al 31 de marzo de 2020.

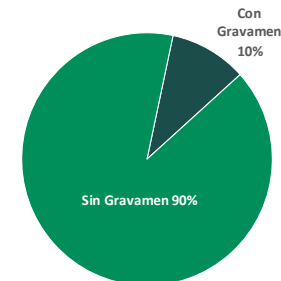
### DEUDA FIJA VS. VARIABLE <sup>(D)</sup>



### DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



### ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN <sup>(E)</sup>



## Patrocinador

### Plataforma Mundial

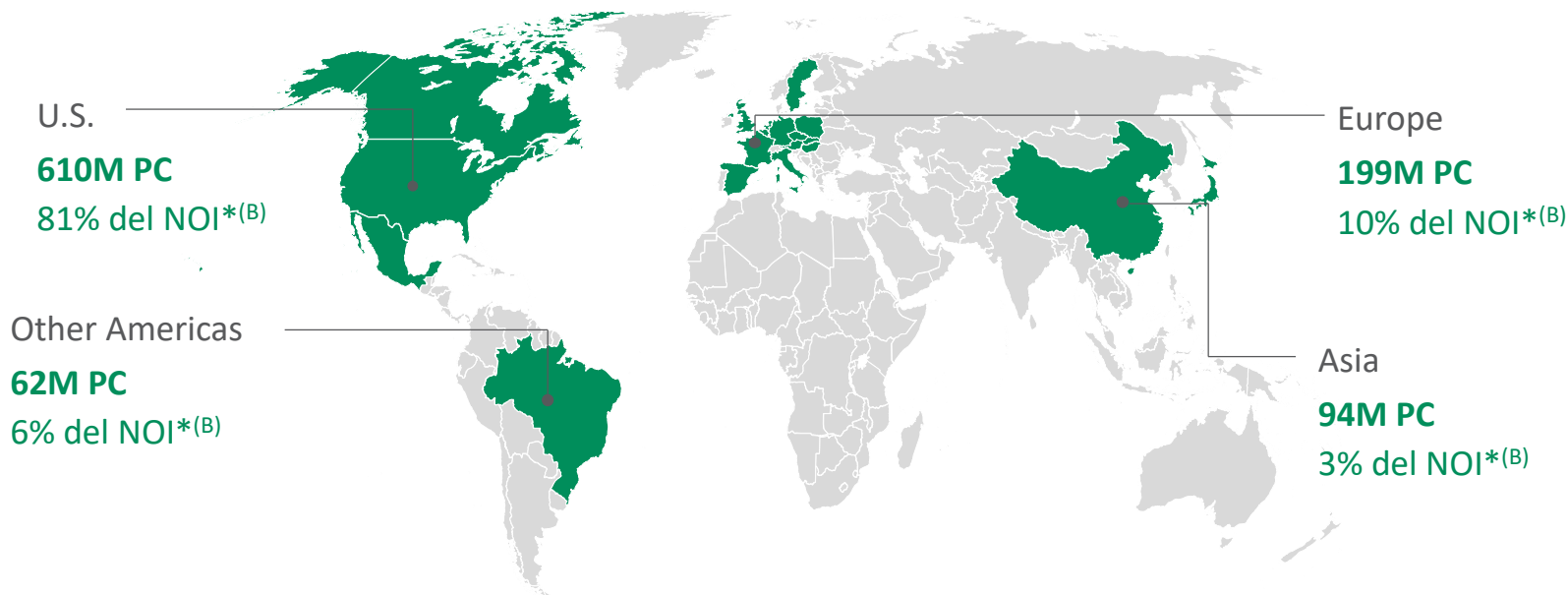
Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de marzo de 2020, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 965 millones de pies cuadrados (90 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.

El 8 de enero de 2020, Prologis U.S. Logistics Venture (empresa consolidada de inversiones conjuntas) y Prologis Targeted U.S. Logistics Fund (empresa no consolidada de inversiones conjuntas) completaron la adquisición de Industrial Property Trust (IPT) por \$2.0 billones cada una. El 4 de febrero de 2020, Prologis completó la adquisición de Liberty Property Trust (LPT) por aproximadamente \$13.0 billones, a través de la emisión de capital y el financiamiento de la deuda. Por lo tanto, estos resultados incluyen las operaciones de ambas adquisiciones a partir de las fechas mencionadas en adelante.

**4,660**  
Propiedades

**965M**  
Pies Cuadrados

**5,500**  
Clientes

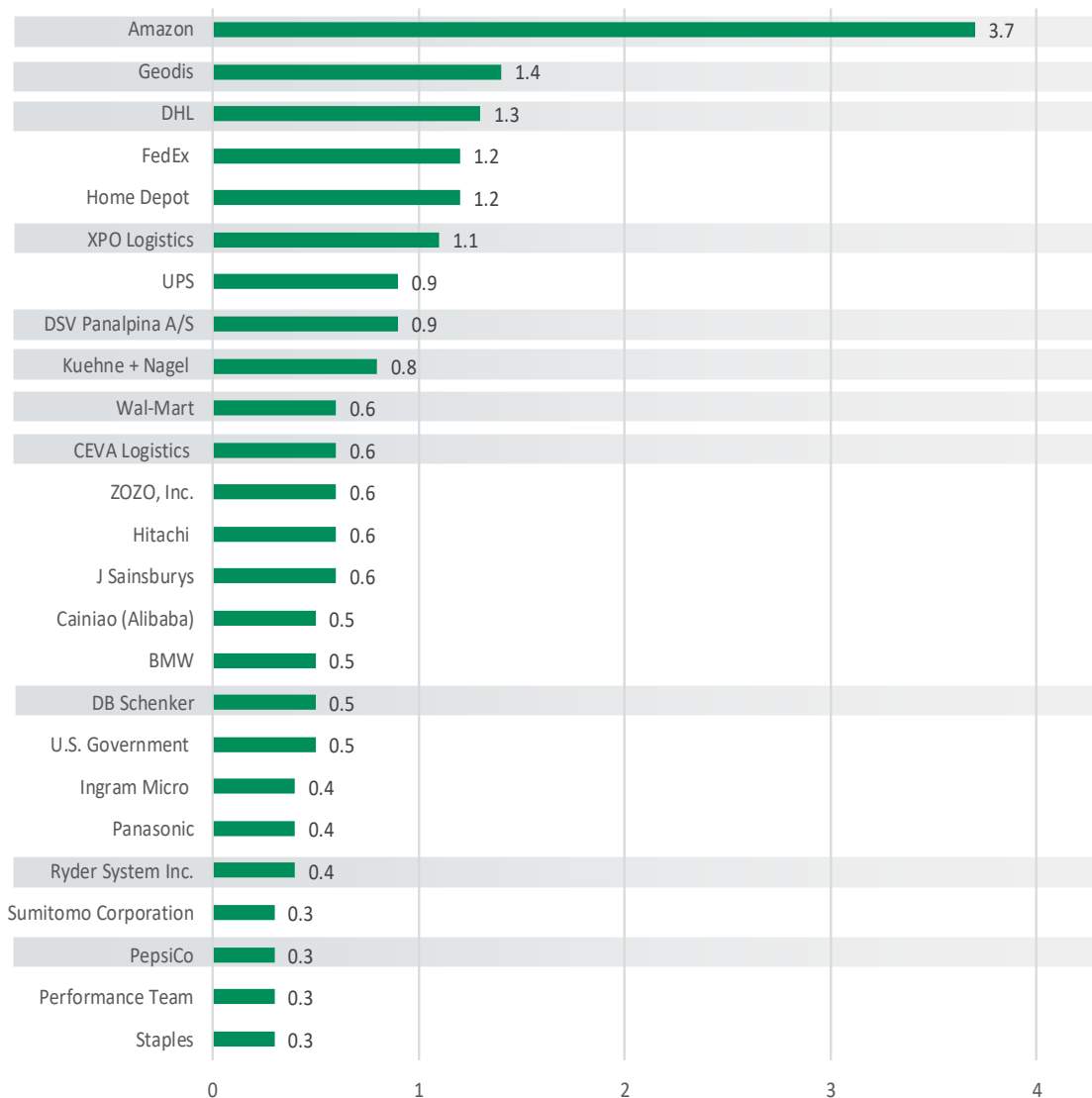




# Patrocinador

## Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)



A. Información al 31 de Marzo de 2020. Las áreas sombreadas representan los clientes que también son clientes de FIBRA Prologis.

# Patrocinador

## Proyección de Crecimiento Externo Identificado

### CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

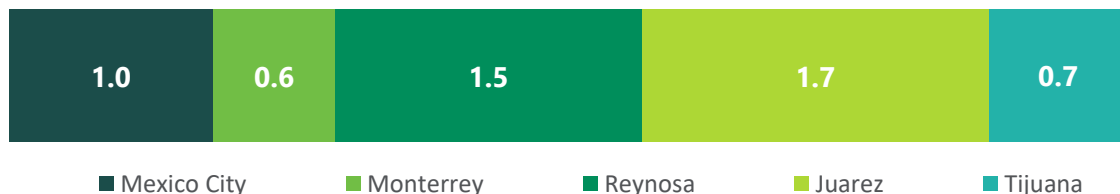
(MPC) <sup>(A)</sup>

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 32% 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
Mexico City	4.0	98.6%
Monterrey	0.9	89.1%
Ciudad Juárez	0.4	57.8%
Tijuana	0.4	100.0%
<b>Total</b>	<b>5.7</b>	<b>93.9%</b>



A. Millones de pies cuadrados. Información al 31 de Marzo de 2020.  
 B. Basado en pies cuadrados construibles.



Prologis Pharr Bridge Ind Ctr #1, Reynosa, México

## Notas y Definiciones

## Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

**Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi** (en miles, salvo por cantidades por acción):

	Por los tres meses terminados			
	al 31 de Marzo de 2020		al 31 de Marzo de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
en miles excepto cantidades por acción				
<b>Utilidades</b>				
(Pérdida) utilidad neta	(329,356)	(15,015)	675,497	34,671
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	681,444	681,444	644,674	644,674
<b>(Pérdida) utilidad integral por CBFi - Básico y diluido</b>	<b>(0.4833)</b>	<b>(0.0220)</b>	<b>1.0478</b>	<b>0.0538</b>
<b>FFO</b>				
FFO, modificado por FIBRA Prologis	610,140	32,674	561,989	28,791
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	681,444	681,444	644,674	644,674
<b>FFO por CBFi - Básico y diluido</b>	<b>0.8954</b>	<b>0.0479</b>	<b>0.8717</b>	<b>0.0447</b>

**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:

	Por los tres meses terminados			
	al 31 de Marzo de 2020		al 31 de Diciembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
en miles				
<b>Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones</b>				
Deuda total - a valor nominal	18,748,253	772,000	14,569,724	772,000
Menos: efectivo	(8,216,449)	(338,330)	(182,792)	(9,687)
<b>Deuda total, neta de ajustes</b>	<b>10,531,804</b>	<b>433,670</b>	<b>14,386,932</b>	<b>762,313</b>
Propiedades de inversión	56,505,580	2,326,740	44,622,420	2,364,390
<b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión</b>	<b>18.6%</b>	<b>18.6%</b>	<b>32.2%</b>	<b>32.2%</b>
<b>Índice de cobertura de cargos fijos:</b>				
EBITDA ajustada	813,159	42,739	703,883	36,101
Interest expense	180,303	9,014	159,216	8,739
Impuesto retenido no recuperable	-	-	39,264	2,014
<b>Índice de cobertura de cargos fijos</b>	<b>4.51x</b>	<b>4.74x</b>	<b>3.55x</b>	<b>3.36x</b>
<b>Deuda al EBITDA ajustada:</b>				
Deuda total, neta de ajustes	10,531,804	433,670	14,386,932	762,313
EBITDA ajustado anualizado	3,252,636	170,956	2,815,532	144,404
<b>Índice de deuda al EBITDA ajustado</b>	<b>3.24x</b>	<b>2.54x</b>	<b>5.11x</b>	<b>5.28x</b>

## Notas y Definiciones (continuación)

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

La Asociación Nacional de Fondos de Inversión de Bienes Raíces ("NAREIT") define FFO como ganancias calculadas bajo los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos ("US GAAP") para excluir la depreciación del costo histórico y las ganancias y pérdidas de las ventas de propiedades previamente depreciadas. Debido a que estamos obligados a presentar nuestra información financiera de acuerdo con las IFRS, nuestra "NAREIT definida FFO" utiliza la utilidad neta calculada según las IFRS en lugar de US GAAP. Las diferencias significativas entre las IFRS y los US GAAP incluyen la depreciación que no está incluida en las IFRS y, por lo tanto, excluimos las ganancias y pérdidas de la venta de propiedades, aunque no se depreciaron y el ajuste a valor de mercado por valuación de las propiedades de inversión el cual está incluido en los ajustes para llegar al FFO, modificado por FIBRA Prologis (definido abajo).

### Nuestras Medidas FFO

Nuestras medidas FFO comienzan con la definición de NAREIT y hacemos ciertos ajustes para reflejar nuestro negocio y la forma en que la gerencia planea y ejecuta nuestra estrategia de negocios. Aunque no son infrecuentes o inusuales, estos elementos adicionales que excluimos al calcular FFO, como lo define FIBRA Prologis, y AFFO, como se define a continuación, están sujetos a fluctuaciones significativas de período a período. Aunque estos elementos pueden tener un impacto material 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 principal de nuestras propiedades. Estos elementos tienen efectos positivos y negativos a corto plazo en nuestros resultados de operaciones en direcciones inconsistentes e impredecibles que no son relevantes para nuestra perspectiva a largo plazo.

Estas medidas FFO son utilizadas por la gerencia como medidas financieras suplementarias del desempeño operativo y creemos que es importante que los tenedores de CBFIs, los inversionistas potenciales y los analistas financieros entiendan las medidas que la gerencia usa. No utilizamos nuestras medidas de FFO como alternativas al ingreso neto computado bajo IFRS, como indicadores de nuestro desempeño operacional, como alternativas al efectivo de las actividades operacionales calculadas bajo IFRS o como indicadores de nuestra capacidad para financiar nuestras necesidades de efectivo.

### FFO, modificado por FIBRA Prologis

Para llegar a FFO, modificado por FIBRA Prologis, ajustamos la definición de la medida FFO por parte de la NAREIT para excluir:

- (i) ajustes a valor de mercado por la evaluación de propiedades de inversión;
- (ii) pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera de la conversión (basada en tarifas actuales de tipo de cambio de moneda extranjera) de activos y pasivos denominados en Pesos;
- (iii) el impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;
- (iv) pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- (v) Pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- (vi) gastos relacionados a desastres naturales.

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

### AFFO

Para llegar a AFFO, ajustamos 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); (iii) amortización de primas de adeudos y descuentos netos de cantidades capitalizadas; y (iv) 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, 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 a 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.

# Notas y Definiciones (continuación)

## Limitaciones en el Uso de Nuestras Medidas FFO

Mientras que creemos que nuestras medidas definidas FFO son medidas suplementarias importantes, ni la NAREIT 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:

- Amortización de bienes inmuebles son costos económicos excluidos de FFO, FFO se limita, como si no reflejara los requerimientos de efectivo que podrían ser necesarios para futuros reemplazos de bienes inmuebles. Además, la amortización de gastos de capital y costos de arrendamiento necesarios para mantener el desempeño operativo de instalaciones industriales, no se reflejan en FFO.
- 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 en 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.
- Los ingresos actuales por gastos de impuestos que están excluidos de nuestra definición de medida de FFO definida representan los impuestos que hemos pagado o podríamos pagar.
- Las pérdidas y ganancias por liquidación de la deuda que excluimos de nuestra definición de medida de FFO pueden proporcionar un beneficio o costo para nosotros ya que puede posicionar nuestra deuda por debajo o por encima de nuestras futuras obligaciones.
- Los gastos de desastres naturales que excluimos de nuestra definición de medida de FFO son los costos que hemos incurrido.

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 CBF. 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 CBF supera el rendimiento esperado anual acordado, pagable en CBFs.

## Clasificación de Mercados

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

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

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

**Portafolio Operativo** incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

## Notas y Definiciones (continuación)

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

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

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

- 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.

en miles de dólares estadounidenses	2020	2019	Cambio (%)
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>			
Según estados de utilidad integral	51,201	51,236	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(1,026)	(3,689)	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	2,048	1,826	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(2,799)	(815)	
	<b>49,968</b>	<b>49,259</b>	<b>1.4%</b>
<b>Gastos por rentas:</b>			
Según estados de utilidad integral	6,604	6,799	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	323	(446)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	2,048	1,826	
	<b>8,975</b>	<b>8,179</b>	<b>9.7%</b>
<b>NOI</b>			
Según estados de utilidad integral	44,597	44,437	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(1,349)	(3,243)	
Ajuste por nivelación de rentas	(2,799)	(815)	
Otros ajustes para las propiedades en el portafolio Mismas Propiedades	544	701	
	<b>40,993</b>	<b>41,080</b>	<b>-0.2%</b>
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	2,799	815	
	<b>43,792</b>	<b>41,895</b>	<b>4.5%</b>

**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.

**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

## Notas y Definiciones (continuación)

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

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

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

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

### Enfoque de Ingresos

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

### Flujo de Efectivo Descotado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

- Las constantes entrevistas que tenemos con los desarrolladores, brokers, clientes y jugadores activos en el mercado para conocer su expectativa de TIR (antes de deuda o sin apalancamiento).
- Principalmente se analizan las transacciones reales en el mercado. Dado que somos una empresa líder en el sector inmobiliario tenemos una amplia experiencia en la mayoría de 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 (191 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de Marzo de 2020
Tasas de Capitalización (%)	De 6.75% a 9.75% Promedio Ponderado 7.46%
Tasas de Descuento (%)	De 8.00% a 11.25% Promedio Ponderado 8.84%
Tasas de Reversión (%)	De 7.00% a 10.00% Promedio Ponderado 7.70%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.17

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



First Quarter 2020

# FIBRA Prologis Financial Information



Tres Rios #8, Mexico City, Mexico



Toluca Building #2, Mexico City, Mexico

## Interim Condensed Financial Statements

## Supplemental Financial Information



## FIBRA Prologis Announces First Quarter 2020 Earnings Results

MEXICO CITY (April 22, 2020) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the first quarter of 2020.

### HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Period-end occupancy was 96.8 percent.
- Net effective rents on rollover increased 6.6 percent.
- Weighted average customer retention was 94.9 percent.
- Same store cash NOI decreased 0.2 percent.
- Completed subscription rights offering raised Ps.8.3 billion (US\$378.5 million).

Net earnings per CBF1 was Ps. (0.4833) (US\$(0.0220)) for the quarter compared with Ps. 1.0478 (US\$0.0538) for the same period in 2019.

Funds from operations (FFO) per CBF1 was Ps. 0.8954 (US\$0.0479) for the quarter compared with Ps. 0.8717 (US\$0.0447) for the same period in 2019.

### STRONG OPERATING RESULTS CONTINUE

“FIBRA Prologis had another stellar quarter as evidenced by our operating and financial results,” said Luis Gutierrez, CEO, Prologis Property Mexico. “In March, we completed a subscription rights offering, issuing 200 million new certificates, raising Ps8.3 billion. The offering was oversubscribed and the proceeds were used early in the second quarter to acquire Prologis Park Grande, the premier logistics park in Mexico City, from our sponsor, Prologis.”

Gutierrez added: “Understandably, in light of COVID-19, our focus is on keeping our people safe, making sure our customers’ needs are understood and taken care of, and dedicating resources and time to helping those impacted by the pandemic.”

Operating Portfolio	1Q20	1Q19	Notes
Period End Occupancy	96.8%	97.5%	<i>Four of six markets above 96%</i>
Leases Commenced	2.6 MSF	1.6 MSF	<i>73% of leasing activity related to Mexico City; 38% of 2020 expirations addressed in Q1 2020</i>
Customer Retention	91.6%	86.9%	
Net Effective Rent Change	6.6%	5.9%	<i>All six markets recorded positive net effective rent change</i>
Cash Same Store NOI	-0.2%	3.5%	<i>Higher concessions, the result of longer lease terms along with a weaker peso partly offset by higher rents and average occupancy</i>
Same Store NOI	4.5%	2.1%	

## SOLID FINANCIAL POSITION

At March 31, 2020, FIBRA Prologis' leverage was 18.6 percent and liquidity was Ps. 16.1 billion (US\$663.0 million), which included Ps. 7.9 billion (US\$325.0 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 8.2 billion (US\$338.3 million) of unrestricted cash.

## GUIDANCE UPDATE

"Our balance sheet has never been in better shape with low leverage, significant liquidity and no debt maturities until 2022," said Jorge Girault, senior vice president, Finance, Prologis Property Mexico. "Following the successful conclusion of our rights offering and our acquisition of Prologis Park Grande and, importantly, the expected disruption related to the COVID-19 pandemic, we are adjusting our guidance to reflect the near-to-medium term uncertainty."

<b>(US\$ in million, except per CBFI amounts)</b>			
<b>23.75MXN per USD</b>			
	<b>Low</b>	<b>High</b>	<b>Notes</b>
FFO per CBFI	US\$0.1400	US\$0.1600	<i>Excludes the impact of foreign exchange movements and any potential incentive fee</i>
Full Year 2020 Distributions per CBFI	US\$0.097	US\$0.097	
Year End Occupancy	94.0%	96.0%	
Same Store NOI (Cash)	-4.0%	-1.0%	<i>Based in U.S. dollars</i>
Annual Capital Expenditures as % of NOI	13.0%	14.0%	
Asset Management and Professional Fees	US\$19.0	US\$22.0	
Building Acquisitions	US\$350.0	US\$400.0	<i>Includes the acquisition of Prologis Park Grande finalized on April 6, 2020</i>



## **WEBCAST & CONFERENCE CALL INFORMATION**

FIBRA Prologis will host a live webcast/conference call to discuss quarterly results, current market conditions and future outlook. Here are the event details:

- Thursday, April 23, 2020, at 9 a.m. CT/10 a.m. ET.
- Live webcast at [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com), in the Investor Relations section, by clicking Events.
- Dial in: +1 877 256 7020 or +1 973 409 9692 and enter Passcode 6198732.

A telephonic replay will be available January 23–January 30 at +1 855 859 2056 from the U.S. and Canada or at +1 404 537 3406 from all other countries using conference code 6198732. The replay will be posted in the Investor Relations section of the FIBRA Prologis website.

## **ABOUT FIBRA PROLOGIS**

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2020, FIBRA Prologis was comprised of 191 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 34.9 million square feet (3.2 million square meters) of gross leasable area.

## **FORWARD-LOOKING STATEMENTS**

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as "expects," "anticipates," "intends," "plans," "believes," "seeks," "estimates," variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign



currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust ("FIBRA") status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (ix) those additional factors discussed in reports filed with the "Comisión Nacional Bancaria y de Valores" and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading "Risk Factors." FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

#### **MEDIA CONTACTS**

Kosta Karmaniolas, Tel: +1 415 733 9592, [kkarmani@prologis.com](mailto:kkarmani@prologis.com), San Francisco  
Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, [mchavez@prologis.com](mailto:mchavez@prologis.com), Mexico City



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

**Interim Condensed Financial  
Statements as of March 31, 2020 and  
for the three months then ended**

---

<b>Contents</b>	<b>Page</b>
First Quarter 2020 Earnings Report	1
First Quarter 2020 Management Overview	2
Independent auditors' limited review report on interim condensed financial statements	10
Interim condensed statements of financial position as of March 31, 2020 and December 31, 2019	12
Interim condensed statements of comprehensive income for the three months ended March 31, 2020 and 2019	13
Interim condensed statements of changes in equity for the three months ended March 31, 2020 and 2019	14
Interim condensed statements of cash flows for the three months ended March 31, 2020 and 2019	15
Notes to interim condensed financial statements as of March 31, 2020 and for the three months periods then ended, and December 31, 2019	16 - 31



## First Quarter 2020 Earnings Report

The statements in this release that are not historical facts are forward-looking statements. These forward-looking statements are based on current expectations, estimates and projections about the industry and markets in which FIBRA Prologis operates, management's beliefs and assumptions made by management. Such statements involve uncertainties that could significantly impact FIBRA Prologis financial results. Words such as "expects," "anticipates," "intends," "plans," "believes," "seeks," "estimates," variations of such words and similar expressions are intended to identify such forward-looking statements, which generally are not historical in nature. All statements that address operating performance, events or developments that we expect or anticipate will occur in the future — including statements relating to rent and occupancy growth, acquisition activity, development activity, disposition activity, general conditions in the geographic areas where we operate, our debt and financial position, are forward-looking statements. These statements are not guarantees of future performance and involve certain risks, uncertainties and assumptions that are difficult to predict. Although we believe the expectations reflected in any forward-looking statements are based on reasonable assumptions, we can give no assurance that our expectations will be attained and therefore, actual outcomes and results may differ materially from what is expressed or forecasted in such forward-looking statements. Some of the factors that may affect outcomes and results include, but are not limited to: (i) national, international, regional and local economic climates, (ii) changes in financial markets, interest rates and foreign currency exchange rates, (iii) increased or unanticipated competition for our properties, (iv) risks associated with acquisitions, dispositions and development of properties, (v) maintenance of real estate investment trust ("FIBRA") status and tax structuring, (vi) availability of financing and capital, the levels of debt that we maintain and our credit ratings, (vii) risks related to our investments (viii) environmental uncertainties, including risks of natural disasters, and (ix) those additional factors discussed in reports filed with the "Comisión Nacional Bancaria y de Valores" and the Mexican Stock Exchange by FIBRA Prologis under the heading "Risk Factors." FIBRA Prologis undertakes no duty to update any forward-looking statements appearing in this release.

Non-Solicitation - Any securities discussed herein or in the accompanying presentations, if any, have not been registered under the Securities Act of 1933 or the securities laws of any state and may not be offered or sold in the United States absent registration or an applicable exemption from the registration requirements under the Securities Act and any applicable state securities laws. Any such announcement does not constitute an offer to sell or the solicitation of an offer to buy the securities discussed herein or in the presentations, if and as applicable.

## First Quarter 2020 Management Overview

### **Letter from Luis Gutiérrez, Chief Executive Officer, Prologis Property Mexico**

2020 began very much like the previous five years, with strong momentum from operations resulting in excellent financial performance. Leasing volume was 2.6 million square feet with renewals accounting for 85 percent of the volume. Occupancy remained elevated at 96.8 percent and net effective rents on rollover increased 6.6 percent. However, late in the first quarter, Mexico, like much of the world, faced a global health pandemic.

Since mid-March, FIBRA Prologis and our teams have been working remotely. At the onset of this “new normal”, we proactively reached out to all of our customers and we continue to communicate frequently. In March, we collected more than 94 percent of base rents due, in-line with expectations. Since then, we have received rent relief requests totaling 7 percent of annual revenues, and we have a plan in place review each request carefully. If evidence of financial distress exists, we will work to find a mutually beneficial solution. In addition, our property managers have continued to inspect and service our properties while strictly adhering to mandated social distancing guidelines and other safety measures.

During the first quarter, FIBRA Prologis completed a subscription rights offering issuing 200 million new CBFIs to our existing holders. I am very appreciative of the support received by our certificate holders as more than 90 percent participated. The program was oversubscribed and we successfully raised Ps. 8.3 billion. In early April, we used those proceeds to acquire eight Class-A properties totaling 4 million square feet, from our sponsor, Prologis. The properties, collectively known as Prologis Park Grande, are fully leased to customers across a diverse set of consumption-related industries. Importantly, this acquisition aligns with our investment strategy of expanding our concentration to Mexico City, consumption and e-commerce. Additional details of this acquisition will be discussed in our second quarter reporting.

The Mexican logistics real estate operating environment entered this period of uncertainty in a very different position than prior cycles. Market vacancy for modern product in our six markets is below 4 percent, led by the border markets with less than 2 percent.

Demand was healthy in the first quarter, at 4.6 million square feet of net absorption, and modestly higher than completions of 4.2 million square feet. Customer activity was led by e-commerce companies in the consumption oriented markets of Mexico City, Guadalajara and Monterrey and by nearshoring activity in our border markets of Tijuana, Ciudad Juarez and Reynosa. Since quarter end, and driven by, the COVID-19 pandemic, customer interest in short-term leases has picked up in Mexico City and at the border.

Supply risk is muted with build-to-suit projects comprising 40 percent of the properties under construction in Mexico. Of the speculative projects, one-third are in Monterrey, which historically has carried more supply. We expect speculative development projects to slow in the coming quarters as development activity adjusts in real-time to the economic uncertainty fueled by the pandemic.

While demand for logistics real estate is primarily driven by structural drivers, the market is not completely disconnected from the broader macroeconomic environment, which is expected to weaken further. Overall, we expect logistics demand and rental growth to slow but occupancy should remain stable. Despite near-term uncertainty, we remain optimistic about the long-term structural drivers of logistic real estate— especially from e-commerce— as well as the opportunity to see increased nearshoring of manufacturing operations just as we did after the Japanese tsunami in 2011. Taking a broad view, logistics real estate is well-positioned for the change in the cycle.

FIBRA Prologis is resilient. Our portfolio is able to function during all parts of the cycle due to our focus on consumption and light manufacturing across a broad array of industries in our six markets. Our balance sheet has never been in better shape, with no debt maturities until 2022 and significant liquidity before reaching our internal LTV target.

The people side of our business remains a priority. Even as we remain steadfast in our focus of creating value for certificate holders, our focus is trained on doing everything we can to help our employees, customers and communities through this difficult time.

On that note, I will close this quarter’s letter by wishing you and your loved ones health and safety during these unprecedented times.

Thank you for your continued support.

Sincerely,

Luis Gutiérrez

Chief Executive Officer

The interim condensed financial statements included in this report were prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) issued by the International Accounting Standards Board (“IASB”).

Please read this in conjunction with the interim condensed financial statements.

### **Management Overview**

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) is a leading owner and operator of Class-A logistics real estate in Mexico. As of March 31, 2020, FIBRA Prologis owned 192 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 34.9 million square feet (3.2 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 222 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 66.0 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 34.0 percent are in regional manufacturing markets (Regional Markets). Global Markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and consumption-driven. They benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs, and their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Regional Markets include Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa—industrial centers for the automotive, electronics, medical and aerospace industries, among others. These markets benefit from a ready and qualified workforce as well as proximity to the U.S. border.

The operating results that follow are consistent with how management evaluates the performance of the portfolio.

Our first quarter financial information includes results from January 1, 2020, through March 31, 2020. During the quarter ended March 31, 2020, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- Operating results:

Operating Portfolio	1Q 2020	1Q 2019	Notes
Period End Occupancy	96.8%	97.5%	Four of six markets recorded occupancy above 96%
Leases Commenced	2.6MSF	1.6MSF	73% of leasing activity related to Mexico City; 38% of 2020 expirations addressed in Q1 2020
Customer Retention	91.6%	86.9%	
Net Effective Rent Change	6.6%	5.9%	All six markets recorded positive net effective rent change
Same Store Cash NOI	-0.2%	3.5%	Higher concessions related to a longer lease term along with a weaker peso partly offset by higher rents and average occupancy
Turnover Cost on Leases Commenced (per square feet)	US\$1.98	US\$1.44	Increase driven primarily by tenant improvements

- Capital deployment activities:

US\$ in millions	1Q 2020	1Q 2019	Notes
<b>Dispositions</b>			
Sale Price	US\$0.0	US\$62.0	Portfolio comprises eight properties;
Building GLA (thousand sf)	0	1,074	sale price in line with appraised value
Weighted avg. stabilized cap rate	0.0%	8.2%	

We use a same store analysis to evaluate the performance of our owned operating properties. The population of the properties in this analysis is consistent from period to period, which eliminates the effects of changes in portfolio composition on performance metrics. In our view, the factors that affect rental revenues, rental expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as they are across the total portfolio. Our same store is measured in U.S. dollars and includes the effect of year-over-year movements in the Mexican peso. The decrease in cash SSNOI of 370 basis points year-over-year is mainly due to higher concessions related to longer lease term and the weaker peso partly offset by higher rents and average occupancy.

## Operational Outlook

Market vacancy for modern product in the six main logistics markets remains below 4.0 percent. Scarcity of available product is relatively broad-based and led by the border markets where market vacancy is below 2.0 percent.

Net absorption in the six main markets was 4.6 million square feet and modestly exceeded completions of 4.2 million square feet during the quarter. Customer activity has been led by e-commerce customers in the three main consumption markets and by nearshoring activity in the border markets. Despite healthy net absorption in the quarter, demand was constrained by lack of available modern product. Since the close of the quarter and driven by the COVID-19 pandemic, customer interest in short-term leases, particularly from third-party logistics providers, has picked up in Mexico City and the border.

Overall, supply risk is relatively muted. Less than 12 million square feet of modern stock is currently under construction in Mexico, with build-to-suits making up nearly 40 percent. Of the approximately 7 million square feet of speculative product currently under construction, more than 2.5 million square feet is concentrated in Monterrey and includes relatively non-competitive product for modern logistics customers. Given the inherent delay in deliveries related to construction stoppages as a result of the COVID-19 pandemic, we expect speculative development starts to slow in the coming quarters.

Although demand for logistics real estate is primarily driven by durable structural drivers which unfold gradually over time, such as nearshoring activity and, increasingly, e-commerce, the market is not completely decoupled from the broader macroeconomic environment, which has deteriorated in recent months. Auto-related demand, which is a smaller share in the six main markets and primarily concentrated in the Bajío region, where FIBRA Prologis does not operate, is expected to experience challenges along with the hobby and discretionary related manufactured goods industries. In Central Mexico, the peso sell-off has challenged U.S. dollar-denominated rental growth. Overall, we expect logistics demand and rental growth to slow over the near-term but occupancy should remain stable. Despite near-term uncertainty, we remain optimistic about the long-term structural drivers of logistics real estate especially from e-commerce— as well as the opportunity from nearshoring of manufacturing operations.

## Covid-19

In December 2019, COVID-19 was reported to have surfaced in Wuhan, China and has continued to spread globally. The World Health Organization and certain national and local governments have characterized COVID-19 as a pandemic. The COVID-19 outbreak has disrupted financial markets and the ultimate impact on global, national and local economies is uncertain. Existing customers and potential customers of our logistics facilities may be adversely affected by the decrease in economic activity, which in turn could temporarily disrupt their business and have a negative impact on FIBRA Prologis. Given the ongoing and dynamic nature of these circumstances, we cannot predict the extent to which the COVID-19 outbreak may impact our business. Any prolonged economic downturn, escalation of the outbreak or disruption in the financial markets may adversely affect our financial condition and results of operations

As of March 31, 2020, 17.6 percent of our customers on a net rentable area basis had stopped operations at our facilities. Those customers that have stopped their operations are primarily from the appliance, automotive, construction and industrial industries. Our customers may also request, but not necessarily receive, relief from lease payments. As of March 31, 2020, we had received rent relief requests totaling 3.3 percent of our estimated annual revenue. We review all requests and if evidence of financial distress exists, we may provide relief that is mutually beneficial to the customer and to FIBRA Prologis.

## Acquisitions

Our exclusivity agreement with Prologis gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of March 31, 2020, Prologis had 5.7 million square feet under development or pre-stabilization, of which 93.7 percent was leased or pre-leased as of the end of the first quarter. This exclusive access to the Prologis pipeline is a competitive advantage for FIBRA Prologis as it gives us the option to acquire high-quality buildings in our existing markets.

While third-party acquisitions are also possible for FIBRA Prologis, they depend on the availability of product that meets our stringent criteria for quality and location. All potential acquisitions, regardless of source, are evaluated by management, factoring in real estate and capital market conditions, and are subject to approval by FIBRA Prologis' Technical Committee.

## Currency Exposure

At quarter end, our U.S.-dollar-denominated revenues represented 64.9 percent of annualized net effective rents, resulting in peso exposure in the first quarter of approximately 35.1 percent. This increase in peso exposure was the result of renewal activity in Mexico City. In the near term, we expect peso-denominated revenues to be approximately 35 percent of annualized net effective rents.

## Liquidity and Capital Resources

### *Overview*

We believe our ability to generate cash from operating activities and available financing sources (including our line of credit), as well as our disciplined balance sheet management, will allow us to meet anticipated acquisition, operating, debt service and distribution requirements.

### *Near-Term Principal Cash Sources and Uses*

As a FIBRA, we are required to distribute at least 95 percent of our taxable income. In addition to distributions to CBFI holders, we expect our primary cash uses will include:

- asset management fee payment
- capital expenditures and leasing costs on properties in our operating portfolio

We expect to fund our cash needs principally from the following sources, all of which are subject to market conditions:

- available unrestricted cash balances of Ps. 8.2 billion (approximately US\$338.3 million) as of March 31, 2020, the result of cash flow from operating properties
- borrowing capacity of Ps. 7.9 billion (US\$325.0 million) under our unsecured credit facility



### *Debt*

As of March 31, 2020, we had approximately Ps. 18.7 billion (US\$772.0 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 4.5 percent (a weighted average coupon rate of 4.4 percent) and a weighted average maturity of 3.6 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of March 31, 2020, were 28.8 percent and 13.1 times, respectively.



## Independent Auditors' Report on Review of Interim Financial Information

To the Technical Committee and Trustors  
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

### *Introduction*

We have reviewed the accompanying March 31, 2020 condensed interim financial information of Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, which comprises:

- The condensed statement of financial position as of March 31, 2020;
- The condensed statements of comprehensive income for the three-month period ended March 31, 2020;
- The condensed statements of changes in equity for the three-month period ended March 31, 2020;
- The condensed statements of cash flows for the three-month period ended March 31, 2020; and
- Notes to the interim condensed financial information.

Management is responsible for the preparation and presentation of this condensed interim financial information in accordance with International Accounting Standards (IAS) 34, *Interim Financial Reporting*. Our responsibility is to express a conclusion on this condensed interim financial information based on our review.

### *Scope of Review*

We conducted our review in accordance with the International Standard on Review Engagements 2410, *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*. A review of interim financial information consists of making inquiries, primarily of persons responsible for financial and accounting matters, and applying analytical and other review procedures. A review is substantially less in scope than an audit conducted in accordance with International Standards on Auditing and consequently does not enable us to obtain assurance that we would become aware of all significant matters that might be identified in an audit. Accordingly, we do not express an audit opinion.

(Continued)



*Conclusion*

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying March 31, 2020 condensed interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, *Interim Financial Reporting*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'AVO', enclosed within a circular scribble.

Alberto Vazquez Ortiz

Mexico City, April 21, 2020.

## Interim condensed statements of financial position

As of March 31, 2020, and December 31, 2019

in thousands Mexican Pesos	Note	March 31, 2020	December 31, 2019
<b>Assets</b>			
Current assets:			
Cash		\$ 8,216,449	\$ 182,792
Trade receivables	7	94,808	56,870
Other receivables	8	8,384	10,301
Prepaid expenses	9	80,429	3,295
		8,400,070	253,258
Non-current assets:			
Investment properties	10	56,492,204	44,611,642
Other investment properties	11	13,376	10,778
Exchange rate options	15	72,563	7,338
Other assets		40,254	43,386
		56,618,397	44,673,144
<b>Total assets</b>		<b>\$ 65,018,467</b>	<b>\$ 44,926,402</b>
<b>Liabilities and equity</b>			
Current liabilities:			
Trade payables		\$ 139,228	\$ 69,159
Value added tax payable		11,894	356
Due to affiliates	14	11,218	49,161
Current portion of long term debt	12	36,788	29,298
		199,128	147,974
Non-current liabilities:			
Long term debt	12	18,701,237	14,522,030
Security deposits		354,549	280,342
Hedge instruments	15	244,714	61,683
		19,300,500	14,864,055
Total liabilities		19,499,628	15,012,029
Equity:			
CBFI holders' capital	13	22,369,174	14,124,954
Other equity accounts and retained earnings		23,149,665	15,789,419
Total equity		45,518,839	29,914,373
<b>Total liabilities and equity</b>		<b>\$ 65,018,467</b>	<b>\$ 44,926,402</b>

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

## Interim condensed statements of comprehensive income

For the three months ended March 31, 2020 and 2019

in thousands Mexican Pesos, except per CBFi amounts	Note	For the three months ended March 31,	
		2020	2019
<b>Revenues:</b>			
Lease rental income		\$ 848,876	\$ 871,486
Rental recoveries		109,556	99,443
Other property income		20,194	20,989
		978,626	991,918
<b>Costs and expenses:</b>			
Operating expenses:			
Operating and maintenance		55,817	53,334
Utilities		8,810	13,429
Property management fees	14	30,977	28,003
Real estate taxes		18,163	17,932
Non-recoverable operating		27,846	17,719
		141,613	130,417
<b>Gross profit</b>		<b>837,013</b>	<b>861,501</b>
Loss (gain) on valuation of investment properties	10	915,970	(126,754)
Asset management fees	14	91,022	84,503
Professional fees		12,144	7,968
Finance cost		192,516	193,342
Net loss on early extinguishment of debt		-	15,732
Unused credit facility fee		10,503	7,238
Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	15	(63,296)	6,585
Realized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	15	(80,421)	419
Net exchange loss (gain)		85,125	(6,646)
Other general and administrative expenses		2,806	3,617
		1,166,369	186,004
<b>Net (loss) income</b>		<b>(329,356)</b>	<b>675,497</b>
<b>Other comprehensive income:</b>			
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Translation (gain) loss from functional currency to reporting currency		(8,675,879)	463,562
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Unrealized loss on interest rate swaps	15	165,340	51,802
		(8,510,539)	515,364
<b>Total comprehensive income for the period</b>		<b>\$ 8,181,183</b>	<b>\$ 160,133</b>
<b>(Loss) earnings per CBFi</b>	<b>6</b>	<b>\$ (0.48)</b>	<b>\$ 1.05</b>

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

## Interim condensed statements of changes in equity

For the three months ended March 31, 2020 and 2019

in thousands Mexican Pesos	CBFI holders' capital		Other equity accounts		Retained earnings		Total	
Balance as of January 1, 2019	\$	13,952,327	\$	9,222,542	\$	7,524,308	\$	30,699,177
Dividends		-		-		(384,499)		(384,499)
<b>Comprehensive income:</b>								
Translation loss from functional currency to reporting currency		-		(463,562)		-		(463,562)
Unrealized loss on interest rate swaps		-		(51,802)		-		(51,802)
Net income		-		-		675,497		675,497
Total comprehensive (loss) income		-		(515,364)		675,497		160,133
<b>Balance as of March 31, 2019</b>	<b>\$</b>	<b>13,952,327</b>	<b>\$</b>	<b>8,707,178</b>	<b>\$</b>	<b>7,815,306</b>	<b>\$</b>	<b>30,474,811</b>
Balance as of January 1, 2020	\$	14,124,954	\$	7,632,670	\$	8,156,749	\$	29,914,373
Dividends		-		-		(820,937)		(820,937)
Rights offering		8,300,000		-		-		8,300,000
Issuance costs of CBFIs rights offering		(55,780)		-		-		(55,780)
<b>Comprehensive income:</b>								
Translation gain from functional currency to reporting currency		-		8,675,879		-		8,675,879
Unrealized loss on interest rate swaps		-		(165,340)		-		(165,340)
Net loss		-		-		(329,356)		(329,356)
Total comprehensive income (loss)		-		8,510,539		(329,356)		8,181,183
<b>Balance as of March 31, 2020</b>	<b>\$</b>	<b>22,369,174</b>	<b>\$</b>	<b>16,143,209</b>	<b>\$</b>	<b>7,006,456</b>	<b>\$</b>	<b>45,518,839</b>

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

## Interim condensed statements of cash flows

For the three months ended March 31, 2020 and 2019

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31,	
	2020	2019
<b>Operating activities:</b>		
Net (loss) income	\$ (329,356)	\$ 675,497
<i>Adjustments for:</i>		
Loss (gain) on valuation of investment properties	915,970	(126,754)
Allowance for uncollectible trade receivables	21,743	8,165
Finance cost	192,516	193,342
Net loss on early extinguishment of debt	-	15,732
Realized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(80,421)	419
Unrealized gain on exchange rate hedge instruments	(63,296)	(9,071)
Net unrealized exchange loss	86,822	6,585
Rent leveling	(55,768)	(19,379)
<i>Change in:</i>		
Trade receivables	(81)	(4,394)
Other receivables	4,881	124,088
Prepaid expenses	(76,207)	(71,627)
Other assets	15,567	384
Trade payables	50,198	(13,703)
Value added tax payable	11,438	114,871
Due to affiliates	(52,043)	(43,006)
Security deposits	(6,193)	(9,024)
Net cash flow provided by operating activities	635,770	842,125
<b>Investing activities:</b>		
Funds for acquisition of investment properties	-	1,166,222
Cost related with disposition of investment properties	-	(15,310)
Capital expenditures on investment properties	(151,058)	(104,453)
Net cash flow (used in) provided by investing activities	(151,058)	1,046,459
<b>Financing activities:</b>		
Dividends paid	(820,937)	(384,499)
Long term debt borrowings	888,202	1,108,526
Long term debt payments	(1,101,727)	(2,325,634)
Interest paid	(165,007)	(184,434)
Rights Offering	8,300,000	-
Issuance costs of CBFs rights offering	(55,780)	-
Net cash flow provided by (used in) financing activities	7,044,751	(1,786,041)
Net increase in cash	7,529,463	102,543
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash	504,194	(13,762)
Cash at beginning of the period	182,792	339,276
<b>Cash at the end of the period</b>	<b>\$ 8,216,449</b>	<b>\$ 428,057</b>
<b>Non-cash transactions:</b>		
<b>Credit facility borrowings in exchange for term loan paydown</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 4,484,364</b>

The accompanying notes are an integral part of these interim condensed financial statements.

## Notes to interim condensed financial statements

As of March 31, 2020 and 2019 and for the three months then ended and December 31, 2019

In thousands of Mexican Pesos, except per CBFÍ

### 1. Main activity, structure, and significant events

**Main activity** – FIBRA Prologis (“FIBRAPL”) is a trust formed according to the Irrevocable Trust Agreement No. F/1721 dated August 13, 2013 (“Date of Inception”). Such agreement was signed between Prologis Property México, S. A. de C. V. as Trustor and Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria as Trustee. On December 14, 2017, FIBRAPL completed a trustee substitution from Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple to Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple as approved by its Technical Committee and certificate holders in September 2017.

FIBRAPL is a Mexican real estate investment trust authorized by Mexican law (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, or FIBRA, as per its name in Spanish) with its address on Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. The primary purpose of FIBRAPL is the acquisition or construction of industrial real estate in Mexico generally with the purpose of leasing such real estate to third parties under long-term operating leases.

**Structure** – FIBRAPL’s parties are:

<b>Trustor:</b>	Prologis Property México, S. A. de C. V.
<b>First beneficiaries:</b>	Certificate holders
<b>Trustee:</b>	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
<b>Common representative:</b>	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
<b>Manager:</b>	Prologis Property México, S. A. de C. V.



## Significant events

### i. Long term debt transactions:

in millions	Date	Denomination	Interest rate <sup>(*)</sup>	Mexican pesos	U. S. dollars
<b>Borrowings:</b>					
	March 11, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 420.5	\$ 20.0
	January 30, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	467.7	25.0
<b>Total borrowings</b>				<b>\$ 888.2</b>	<b>\$ 45.0</b>

\* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

in millions	Date	Denomination	Interest rate <sup>(*)</sup>	Mexican pesos	U. S. dollars
<b>Payments:</b>					
	March 25, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 1,004.7	\$ 40.0
	February 28, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	97.0	5.0
<b>Total payments</b>				<b>\$ 1,101.7</b>	<b>\$ 45.0</b>

\* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

### ii. Distributions:

in millions, except per CBFI	Date	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos per CBFI	U. S. dollars per CBFI
<b>Distributions:</b>					
Dividends	February 25, 2020	\$ 442.6	23.8	0.6818	0.0368
Dividends	January 23, 2020	378.3	20.1	0.5828	0.0310
<b>Total distributions</b>		<b>\$ 820.9</b>	<b>\$ 43.9</b>		

### iii. Rights Offering:

On March 17, 2020, FIBRAPL issued an additional 200,000,000 CBFIs at \$41.50 Mexican pesos per certificate through a subscription offering. Existing CBFI holders were granted a preferential right to subscribe and pay for the additional CBFIs. FIBRAPL received subscription requests in excess of the offering and allocated all 200,000,000 CBFIs to holders. Proceeds from the subscription offering were \$8,300.0 million Mexican pesos.

in millions, except per CBFI	Date	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos per CBFI	U. S. dollars per CBFI
<b>Rights Offering:</b>					
CBFIs Offering	March 17, 2020	\$ 8,300.0	378.5	41.5000	1.8925

## 2. Basis of presentation

- a. **Interim financial reporting** - The accompanying interim condensed financial statements as of March 31, 2020 and 2019 and for the three months then ended and December 31, 2019, have been prepared in accordance with the International Accounting Standard No. 34, interim financial reporting. Therefore, these financial statements do not include all the information required in a complete annual report prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (hereinafter "IFRS or IAS"). The interim condensed financial statements should be read in conjunction with the annual financial statements as of December 31, 2019, and for the year then ended, prepared in accordance with IFRS.

FIBRAPL management believes that all adjustments and reclassifications that are required for a proper presentation of the financial information are included in these interim condensed financial statements.

- b. **Functional currency and reporting currency** – The accompanying interim condensed financial statements are presented in thousands of Mexican pesos, the local currency in Mexico, unless otherwise indicated. FIBRAPL's functional currency is the U.S. dollar.
- c. **Critical accounting judgments and estimates** – The preparation of the interim condensed financial statements requires the use of certain critical accounting estimates and requires management to exercise its judgment in the process of applying FIBRAPL's accounting policies. The notes to the interim condensed financial statements discuss areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions are significant to the financial statements.

Estimates and judgments are continually evaluated and are based on management experience and other factors, including reasonable expectations of future events. Management believes the estimates used in preparing the interim condensed financial statements are reasonable. Actual results in the future may differ from those reported and therefore it is possible, on the basis of existing knowledge, that outcomes within the next financial year are different from our assumptions and estimates and could result in an adjustment to the carrying amounts of the assets and liabilities previously reported.

- d. **Going concern basis of accounting** – FIBRAPL interim condensed financial statements as of March 31, 2020 and 2019 and for the three months then ended and December 31, 2019, have been prepared on a going concern basis, which assumes that FIBRAPL will be able to meet the mandatory repayment terms of the banking facilities disclosed in note 12. Management has a reasonable expectation that FIBRAPL has adequate resources to continue as a going concern and has the ability to realize its assets at their recognized values and to extinguish or refinance its liabilities in the normal course of business.

### 3. Summary of significant accounting policies

The significant accounting policies applied in the preparation of the interim condensed financial statements are consistent with those followed in the preparation of, and disclosed in, FIBRAPL's audited financial statements as of December 31, 2019.

### 4. Rental revenues

Most of FIBRAPL's lease agreements associated with the investment properties contain a lease term of three to ten years. Generally, these leases are based on minimal rental payments in U.S. dollars, plus maintenance fees and recoverable expenses.

Future minimum lease payments from base rent on leases with lease periods greater than one year, valued at the March 31, 2020 exchange rate in Mexican pesos, are as follows:

in thousands Mexican Pesos	Amount
<b>Rental revenues:</b>	
2020 (nine months)	\$ 3,087,209
2021	4,072,802
2022	3,040,174
2023	2,137,491
2024	1,612,570
Thereafter	3,545,425
	<b>\$ 17,495,671</b>

## 5. Segment reporting

Operating segment information is presented based on how management analyzes the business, which includes information aggregated by market. The results for these operating segments are presented for the three months ended March 31, 2020 and 2019, while assets and liabilities are included as of March 31, 2020 and as of December 31, 2019. FIBRAPL operates in six geographic markets that represent its reportable operating segments under IFRS 8 as follows: Mexico City, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa and Juarez.

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31, 2020						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Revenues:</b>							
Lease rental income	\$ 322,489	\$ 133,883	\$ 99,567	\$ 100,809	\$ 120,043	\$ 72,085	\$ 848,876
Rental recoveries	13,508	18,285	15,402	16,489	26,508	19,364	109,556
Other property income	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
<b>Costs and expenses:</b>							
Property operating expenses	47,237	17,582	26,577	14,987	19,420	15,810	141,613
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 292,870</b>	<b>\$ 141,068</b>	<b>\$ 97,439</b>	<b>\$ 102,325</b>	<b>\$ 127,543</b>	<b>\$ 75,768</b>	<b>\$ 837,013</b>

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31, 2019						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Revenues:</b>							
Lease rental income	\$ 319,616	\$ 139,645	\$ 112,407	\$ 101,124	\$ 118,176	\$ 80,518	\$ 871,486
Rental recoveries	43,962	8,851	11,090	9,648	11,336	14,556	99,443
Other property income	11,352	7,324	1,310	427	576	-	20,989
	374,930	155,820	124,807	111,199	130,088	95,074	991,918
<b>Costs and expenses:</b>							
Property operating expenses	52,084	21,023	14,085	14,980	13,992	14,253	130,417
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 322,846</b>	<b>\$ 134,797</b>	<b>\$ 110,722</b>	<b>\$ 96,219</b>	<b>\$ 116,096</b>	<b>\$ 80,821</b>	<b>\$ 861,501</b>

in thousands Mexican Pesos	As of March 31, 2020						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt Total
<b>Investment properties:</b>							
Land	\$ 4,521,349	\$ 1,755,034	\$ 1,398,836	\$ 1,277,222	\$ 1,341,416	\$ 891,112	\$ -
Buildings	18,085,395	7,020,137	5,595,344	5,108,890	5,365,662	3,564,449	-
	22,606,744	8,775,171	6,994,180	6,386,112	6,707,078	4,455,561	-
Rent leveling	171,635	82,892	87,171	115,063	57,592	53,005	-
<b>Investment properties</b>	<b>\$ 22,778,379</b>	<b>\$ 8,858,063</b>	<b>\$ 7,081,351</b>	<b>\$ 6,501,175</b>	<b>\$ 6,764,670</b>	<b>\$ 4,508,566</b>	<b>\$ -</b>
<b>Other investment properties</b>	<b>\$ 13,376</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 13,376</b>
<b>Long term debt</b>	<b>\$ 1,754,969</b>	<b>\$ 960,543</b>	<b>\$ 1,630,470</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14,392,043</b>

in thousands Mexican Pesos	As of December 31, 2019						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt Total
<b>Investment properties:</b>							
Land	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ -
Buildings	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	-
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	-
Rent leveling	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	-
<b>Investment properties</b>	<b>\$ 18,221,192</b>	<b>\$ 7,039,518</b>	<b>\$ 5,613,494</b>	<b>\$ 5,007,873</b>	<b>\$ 5,229,625</b>	<b>\$ 3,499,940</b>	<b>\$ -</b>
<b>Other investment properties</b>	<b>\$ 10,778</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10,778</b>
<b>Long term debt</b>	<b>\$ 1,363,829</b>	<b>\$ 746,367</b>	<b>\$ 1,266,918</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 11,174,214</b>

## 6. Earnings per CBFi

The calculated basic and diluted earnings per CBFi are the same, as follows:

in thousands Mexican Pesos, except per CBFi	For the three months ended March 31	
	2020	2019
Basic and diluted earnings per CBFi (pesos)	\$ (0.48)	\$ 1.05
Net (loss) income	(329,356)	675,497
<b>Weighted average number of CBFis ('000)</b>	<b>681,444</b>	<b>644,674</b>

As of March 31, 2020, FIBRAPL had 849,185,514 CBFis outstanding, which includes 200,000,000 CBFis from the rights offering on March 17, 2020. See note 13.

## 7. Trade receivables

As of March 31, 2020 and December 31, 2019, trade receivables of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican Pesos	March 31, 2020	December 31, 2019
Trade receivables	\$ 136,415	\$ 80,614
Allowance for uncollectable trade receivables	(41,607)	(23,744)
	<b>\$ 94,808</b>	<b>\$ 56,870</b>

## 8. Other receivables

FIBRAPL submits withholding taxes to the Mexican tax authorities as a result of interest paid to foreign creditors. Withholding tax payments are recognized as an expense unless they are expected to be reimbursed to FIBRAPL by the foreign creditor. If FIBRAPL does expect to be reimbursed, the amount is recorded as other receivables.

## 9. Prepaid expenses

As of March 31, 2020 and December 31, 2019, prepaid expenses of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican Pesos	March 31, 2020	December 31, 2019
Real estate tax	\$ 55,149	\$ -
Insurance	20,442	601
Other prepaid expenses	4,838	2,694
	<b>\$ 80,429</b>	<b>\$ 3,295</b>

## 10. Investment properties

FIBRAPL obtained a valuation from independent appraisers in order to determine the fair value of its investment properties which resulted in a loss of \$915,970 and a gain of \$126,754 for the three months ended March 31, 2020 and 2019, respectively.

a) As of March 31, 2020, investment properties were as follows:

Market	Fair value as of March 31, 2020	# of properties	Lease area in thousands of square feet
Mexico City	\$ 22,778,379	54	13,530
Guadalajara	8,858,063	25	5,889
Monterrey	7,081,351	22	4,419
Tijuana	6,501,175	33	4,214
Reynosa	6,764,670	30	4,712
Juarez	4,508,566	28	3,234
<b>Total</b>	<b>\$ 56,492,204</b>	<b>192</b>	<b>35,998</b>

The table above includes an Intermodal facility in the Mexico City market with a leasable area of 1,092 square feet and a fair value of \$400,707.

As of March 31, 2020, the fair value of investment properties includes excess land in the Monterrey market of \$144,012.

As of March 31, 2020, 20 of the properties from FIBRAPL are encumbered by certain bank loans as described in note 12.

As of March 31, 2020, and December 31, 2019, the balance of investment properties included rent leveling assets of \$567,358 and \$420,465, respectively.

Disclosed below is the valuation technique used to measure the fair value of investment properties, along with the significant unobservable inputs used.

### i) Valuation technique

The valuation model considers the present value of net cash flows to be generated by the property, taking into account the expected rental growth rate, vacancy periods, occupancy rate, lease incentive costs such as rent-free periods and other costs not paid by tenants. The expected net cash flows are discounted using risk adjusted discount rates. Among other factors, the discount rate estimation considers the quality of a building and its location, tenant credit quality and lease terms.

### ii) Significant unobservable inputs

	March 31, 2020
Occupancy rate	96.8%
Risk adjusted discount rates	from 8.0% to 11.25% Weighted average 8.84%
Risk adjusted capitalization rates	from 6.75% to 9.75% Weighted average 7.46%

### iii) Interrelationship between key unobservable inputs and fair value measurement

The estimated fair value would increase (decrease) if:

- a. - Expected market rental income per market were higher (lower);
- b. - Vacancy periods were shorter (longer);
- c. - The occupancy rate were higher (lower);
- d. - Rent-free periods were shorter (longer); or
- e. - The risk adjusted discount rate were lower (higher)

b) The reconciliation of investment properties for the three months ended March 31, 2020 and for the year ended December 31, 2019 are as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31, 2020	For the year ended December 31, 2019
Beginning balance	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Assets held for sale realized	-	1,230,502
Translation effect from functional currency	12,498,581	(1,836,253)
Acquisition of investment properties	-	71,222
Acquisition costs	-	10,592
Disposition of investment properties	-	(1,363,020)
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements	151,058	479,742
Rent leveling	146,893	15,971
(Loss) gain on valuation of investment properties	(915,970)	275,835
<b>Ending balance of investment properties</b>	<b>\$ 56,492,204</b>	<b>\$ 44,611,642</b>

- c) During the three months ended March 31, 2020 and 2019, capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31,			
	2020		2019	
Capital expenditures	\$	56,859	\$	37,713
Leasing commissions		33,081		31,016
Tenant improvements		61,118		32,773
	\$	151,058	\$	101,502

## 11. Other investment properties

On December 20, 2019, FIBRAPL acquired an industrial property located in Mexico City Market with leasable area of 41,779 square feet including 5,673 office square feet. As of March 31, 2020, its fair value is of \$13,376.

## 12. Long term debt

As of March 31, 2020 and December 31, 2019, FIBRAPL had long term debt comprised of loans from financial institutions denominated in U.S. dollars, except if described otherwise, as follows:

	Denomination	Maturity date	Rate	March 31, 2020		December 31, 2019	
				thousands U. S. Dollars	thousands Mexican Pesos	thousands U. S. Dollars	thousands Mexican Pesos
Citibank (Unsecured) #2	USD	July 18, 2022	LIBOR + 245bps	150,000	\$ 3,642,795	150,000	\$ 2,830,905
Citibank (Unsecured) #3	USD	March 15, 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	5,464,193	225,000	4,246,358
Citibank (Unsecured) #4	USD	February 6, 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	7,042,737	290,000	5,473,083
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured)	USD	February 1, 2026	4.67%	53,500	1,299,264	53,500	1,009,689
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured)	USD	February 1, 2026	4.67%	53,500	1,299,264	53,500	1,009,689
			<b>Total</b>	<b>772,000</b>	<b>18,748,253</b>	<b>772,000</b>	<b>14,569,724</b>
Long term debt interest accrued				1,514	36,788	1,552	29,298
Deferred financing cost				(1,936)	(47,016)	(2,527)	(47,694)
			<b>Total debt</b>	<b>771,578</b>	<b>18,738,025</b>	<b>771,025</b>	<b>14,551,328</b>
Less: Current portion of long term debt				1,514	36,788	1,552	29,298
<b>Total long term debt</b>				<b>770,064</b>	<b>\$ 18,701,237</b>	<b>769,473</b>	<b>\$ 14,522,030</b>

During the three months ended March 31, 2020 and 2019, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$165,007 and \$184,434 respectively, and principal of \$1,101,727 and \$2,325,634, respectively.



On February 6, 2019, FIBRA borrowed \$290.0 million U.S. dollars (\$5,620.0 million Mexican pesos) on a new senior unsecured term loan with Citibank ("Citibank (Unsecured) #4"), which matures on February 6, 2023, and carries an interest rate of LIBOR plus 235 basis points. The terms of the note contain a one-year extension option which may be extended at the borrower's option upon written notice to Administrative Agent. The borrowings were used to repay the unsecured term loan Citibank, N.A. ("Citibank (Unsecured) #1"), in the amount of \$255.0 million U.S. dollars (\$4,866.0 million Mexican pesos) with Citibank N.A. as the administrative agent. FIBRAPL recognized a loss due to the extinguishment of debt by \$0.8 million U.S. dollars (\$15.7 million Mexican pesos). The borrowings were used to pay down \$35.0 million U.S. dollars (\$667.9 million Mexican pesos) of the Credit Facility with Citibank N.A.

FIBRAPL has an unsecured \$325.0 million U.S. dollar revolving credit facility (the "Credit Facility") with Citibank N.A. as the administrative agent; and \$25.0 million U.S. dollars of the facility can be borrowed in Mexican pesos. FIBRAPL has an option to increase the Credit Facility by \$150.0 million U.S. dollars. The Credit Facility can be used by FIBRAPL for acquisitions, working capital needs and general corporate purposes. The Credit Facility bears interest on borrowings outstanding at (i) LIBOR plus 250 basis points denominated in U. S. dollars and (ii) TIIE (Interbank Balance Interest Rate from its name in Spanish) plus 220 basis points denominated in Mexican pesos, subject to loan to value grid, and an unused facility fee of 60 basis points. This Credit Facility matures on July 18, 2020, and contains two separate one-year extension options which may be extended at the borrower's option and with approval of the lender's Risk Committee. As of March 31, 2020, FIBRAPL does not have a balance under the Credit Facility.

FIBRAPL has an unsecured term loan with Citibank ("Citibank (Unsecured) #3") of \$225.0 million U.S. dollars (\$5,464.2 million Mexican pesos), which matures on March 15, 2022, and carries an interest rate of LIBOR plus 245 basis points. The terms of the note contain one year extension options which may be extended at the borrower's option and with approval of the lender's Risk Committee. The borrowings were used to pay down the existing credit facility.

FIBRAPL has an unsecured term loan with Citibank ("Citibank (Unsecured) #2") of \$150.0 million U.S. dollars (\$3,642.8 million Mexican pesos), which matures on July 18, 2020, and carries an interest rate of LIBOR plus 245 basis points. The terms of the note contain two separate one-year extension options which may be extended at the borrower's option and with approval of the lender's Risk Committee. The borrowings were used to pay down the existing credit facility.

The loans described above are subject to certain affirmative covenants, including, among others, (i) reporting of financial information; and (ii) maintenance of corporate existence, the security interest in the properties subject to the loan and appropriate insurance for such properties. In addition, the loans are subject to certain negative covenants that restrict FIBRAPL's ability to, among other matters and subject to certain exceptions, incur additional indebtedness under or create additional liens on the properties subject to the loans, change its corporate structure, make certain restricted payments, enter into certain transactions with affiliates, amend certain material contracts, enter into derivative transactions for speculative purposes or form any new subsidiary.

The loans contain, among others, the following events of default: (i) non-payment; (ii) false representations; (iii) failure to comply with covenants; (iv) inability to generally pay debts as they become due; (v) any bankruptcy or insolvency event; (vi) disposition of the subject properties; or (vii) change of control of the subject properties.

As of March 31, 2020, FIBRAPL was in compliance with all of its covenants.

### 13. Equity

FIBRAPL was formed on August 13, 2013, through an initial contribution from the sponsor to the fiduciary of \$1.00 Mexican peso.

Effective June 4, 2014, FIBRAPL was listed on the Mexican Stock Exchange under the ticker symbol FIBRAPL 14 in connection with its "IPO" (Initial Public Offering).

On December 1, 2014, FIBRAPL registered the issuance of 3,785,280 new CBFIs as part of the new investment in 6 properties.

On October 10, 2017, FIBRAPL issued 4,383,025 CBFIs based on the annual incentive fee that was approved in the ordinary holders meeting on June 26, 2017.

On November 16, 2018, FIBRAPL recorded 5,811,051 CBFIs issued based on the annual incentive fee approved in the ordinary holders meeting on July 5, 2018.

On December 11, 2019, FIBRAPL recorded 4,511,692 CBFIs issued based on the annual incentive fee approved in the ordinary holders meeting on July 2, 2019.

On March 17, 2020, FIBRAPL recorded 200,000 CBFIs issued through the subscription rights offering. Qualified existing CBFi holders were granted a right to subscribe to the additional CBFIs. All 200,000 CBFIs were issued through subscriptions at a price of \$41.50 Mexican Pesos. Proceeds from the subscription were \$8,300 million Mexican Pesos. Issuance costs of \$55.8 million Mexican Pesos were incurred for the issuance.

As of March 31, 2020, total CBFIs outstanding were 849,185,514.

## 14. Related party information

The detail of transactions of FIBRAPL with its related parties is as follows:

### a. Manager

Prologis Property Mexico, S. A. de C. V. (the “Manager”), in its capacity as the FIBRAPL Manager, is entitled to receive, according to a management agreement between FIBRAPL and the Manager (the “Management Agreement”), the following fees and commissions:

- 1. Asset Management Fee:** annual fee equivalent to 0.75% of the current appraised value, calculated in accordance with the valuation policies approved by the Technical Committee under Section 14.1 of the Trust Agreement, based on annual appraisals, plus investment cost for assets that have not been appraised, plus the applicable VAT, paid quarterly. The asset management fee will be prorated with respect to any asset that has been owned less than a full calendar quarter.
- 2. Incentive Fee:** annual fee equal to 10% of cumulative total CBFi holder returns in excess of an annual compound expected return of 9%, paid annually in CBFIs, must be approved at the ordinary holders meeting with each payment subject to a six-month lock-up, as established under the Management Agreement. The return measurement related to the incentive fee is based on a cumulative period. As of March 31, 2020, given the historical volatility and uncertainty of future CBFi performance, FIBRAPL, has not recorded an incentive fee expense or liability for the next possible incentive fee ending June 2020.
- 3. Development Fee:** contingent fee equal to 4.0% of total project cost of capital improvements (including replacements and repairs to the properties managed by the Manager, including improvements by the lessor), excluding land or new property development payable upon completion of the project.
- 4. Property Management Fee:** fee equal to 3.0% of the revenues generated by the properties, paid monthly.
- 5. Leasing Fee:** fee equal to certain percentages of total rent under signed lease agreements as follows: (i) 5.0% in connection with years one through five of the respective lease agreements; (ii) 2.5% in connection with years six through ten of the respective lease agreements; and (iii) 1.25% in connection with years eleven and beyond of the respective lease agreements. For renewals of existing leases, percentages will be 2.5%, 1.25% and 0.62% for the periods mentioned in bullet points (i), (ii) and (iii), respectively. One half of each leasing fee is payable at signing or renewal and one half is payable at commencement of the applicable lease. The leasing fee will be paid in full to the Manager, unless a third-party listing broker provides the procuring or leasing, expansion or renewal service, in which case the Manager shall not be entitled to a leasing fee.

**b. Due to Affiliates**

As of March 31, 2020 and December 31, 2019, the outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands Mexican Pesos	March 31, 2020	December 31, 2019
Property management fees	\$ 11,218	\$ 9,363
Leasing fee	-	39,798
	<b>\$ 11,218</b>	<b>\$ 49,161</b>

**c. Transactions with affiliates**

Transactions with affiliated companies for the three months ended March 31, 2020, and 2019, were as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31,	
	2020	2019
Dividends	\$ 386,661	\$ 179,681
Asset management fee	\$ 91,022	\$ 84,503
Property management fee	\$ 30,977	\$ 28,003
Leasing commissions	\$ 12,862	\$ 6,689
Development fee	\$ 2,722	\$ 3,973
Maintenance costs	\$ 2,636	\$ 2,018

## 15. Hedging activities

As of March 31, 2020, FIBRAPL has liability of \$244.7 million Mexican pesos related to interest rate swap contracts and an asset of \$72.6 million Mexican pesos related to currency option contracts.

### Interest Rate Swaps

As of March 31, 2020, FIBRAPL has two interest rate swap contracts with Bank of Nova Scotia and HSBC Bank USA, whereby, FIBRAPL pays a fixed rate of interest of 1.7462% and receives a variable rate based on one month LIBOR. The swaps mature on August 6, 2021 and they hedge the exposure to \$240 million of the variable interest rate payments on the \$290.0 million U.S. dollar (each swap maintains a \$120.0 million U.S. dollar notional amount) variable rate unsecured term loan with Citibank (Citibank (Unsecured) #4). See note 12.

As of March 31, 2020, FIBRAPL has two interest rate swap contracts with Bank of Nova Scotia and HSBC Bank USA, whereby, FIBRAPL pays a fixed rate of interest of 2.486% and receives a variable rate based on one month LIBOR. The swaps mature on March 15, 2021 and they hedge the exposure to the variable interest rate payments on the \$225.0 million U.S. dollar (each swap maintains a \$112.5 million U.S. dollar notional amount) variable rate unsecured term loan with Citibank (Citibank (Unsecured) #3). See note 12.

As of March 31, 2020, FIBRAPL has two interest rate swap contracts with Bank of Nova Scotia and HSBC Bank USA, whereby, FIBRAPL pays a fixed rate of interest of 1.752% and receives a variable rate based on one month LIBOR. The swaps mature on October 18, 2020 and they hedge the exposure to the variable interest rate payments on the \$150.0 million U.S. dollar (each swap maintains a \$75.0 million U.S. dollar notional amount) variable rate unsecured term loan with Citibank (Citibank (Unsecured) #2). See note 12.

The interest rate swaps meet the criteria for hedge accounting and therefore have been designated as cash flow hedging instruments. Accordingly, the fair value of the swaps as of March 31, 2020, of (\$244.7) million Mexican pesos has been recognized in other comprehensive income as unrealized loss on interest rate swaps.

Below is a summary of the terms and fair value of the interest rate swap agreements. The loans and interest rate swaps have the same critical terms.

in thousands Mexican Pesos

Counterparty	Effective date	Maturity date	Notional amount*	March 31, 2020	March 31, 2019
Bank of Nova Scotia	October 18, 2017	October 18, 2020	75.0	\$ (13,517)	\$ 8,573
HSBC Bank USA	October 18, 2017	October 18, 2020	75.0	(13,517)	12,840
Bank of Nova Scotia	April 16, 2018	March 15, 2021	112.5	(55,003)	12,131
HSBC Bank USA	April 16, 2018	March 15, 2021	112.5	(55,003)	12,133
Bank of Nova Scotia	June 23, 2016	August 6, 2021	120.0	(53,837)	(10,317)
HSBC Bank USA	June 23, 2016	August 6, 2021	120.0	(53,837)	(10,315)
				\$ (244,714)	\$ 25,045

\*(amount in million U.S. dollars)

In order to determine fair value, FIBRAPL calculates both current and potential future exposure, reflecting the bilateral credit risk present in many derivatives. The approach incorporates all of the relevant factors that can impact fair value calculations, including interest rate and foreign exchange forward curves and the market expectations of volatility around these curves, credit enhancements between counterparties (including collateral posting, mandatory cash settlements, and mutual puts), the term structure of credit spreads and the conditional cumulative probability of default for both counterparties.

### Currency Option Contracts

On December 20, 2019, FIBRAPL entered into a foreign currency rate option with HSBC Bank USA, National Association of \$5.0 million U.S. dollars (\$100.0 million Mexican pesos) to fix an option rate over its quarterly Mexican peso transactions.

Start date	End date	Settlement date	Forward rate	Fair Value	Notional amount in thousands of Mexican pesos	Fair value as of March 31, 2020	
						Thousands of Mexican pesos	Thousands of U.S. dollars
<b>Assets</b>							
April 1, 2020	June 30, 2020	July 2, 2020	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 22,771	\$ 938
July 1, 2020	September 30, 2020	October 2, 2020	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 24,202	\$ 997
October 1, 2020	December 31, 2020	January 5, 2021	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 25,590	\$ 1,054
<b>Total</b>						<b>\$ 72,563</b>	<b>\$ 2,989</b>

FIBRAPL's exchange rate options do not qualify for hedge accounting. Therefore, the change in fair value related to the contracts is recognized in the results of operations for the year within unrealized loss on exchange hedge instruments.

As of March 31, 2020, the fair value of the currency rate options was \$72.6 million Mexican pesos.

## 16. Commitments and contingencies

FIBRAPL had no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of March 31, 2020.

## 17. Subsequent events

On April 15, 2020 FIBRAPL entered into an interest rate swap contract with the Bank of Nova Scotia, whereby starting on May 6, 2020 FIBRAPL will pay a fixed rate of interest of 0.325%, and receive a variable rate based on one month LIBOR. The swaps mature on April 6, 2021 and it hedge the exposure to the variable interest rate payment on the \$50.0 million U.S. dollar variable rate unsecured term loan with Citibank (Citibank (Unsecured) #4). See note 12.

On April 6, 2020, after the rights offering, FIBRAPL acquired eight Class-A logistic facilities located in Mexico City with a leasable area of 3,989,725 square feet from its sponsor, with a total investment of \$353.0 million U.S. dollars (\$8,717.0 million Mexican pesos) including closing costs.

On April 2, 2020, FIBRAPL borrowed \$75.0 million U.S. dollars (\$1,836.9 million Mexican pesos) from its credit facility with Citibank, N.A., with an interest rate of "LIBOR" (London Interbank Offered Rate) plus 250 basis points for the acquisition of the eight properties located in Mexico City.

In December 2019, COVID-19 was reported to have surfaced in Wuhan, China and has continued to spread globally. The World Health Organization and certain national and local governments have characterized COVID-19 as a pandemic. The COVID-19 outbreak has disrupted financial markets and the ultimate impact on global, national and local economies is uncertain. Existing customers and potential customers of our logistics facilities may be adversely affected by the decrease in economic activity, which in turn could temporarily disrupt their business and have a negative impact on FIBRAPL. Given the ongoing and dynamic nature of these circumstances, we cannot predict the extent to which the COVID-19 outbreak may impact our business. Any prolonged economic downturn, escalation of the outbreak or disruption in the financial markets may adversely affect our financial condition and results of operations.

## 18. Financial statements approval

On April 21, 2020, the issuance of these interim condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

\* \* \* \* \*



Tres Rios #8, Mexico City, Mexico

FIRST QUARTER 2020

# FIBRA Prologis Supplemental Financial Information

Unaudited



FIBRA Prologis' functional currency is the U.S. Dollar; therefore, FIBRA Prologis' management has elected to present actual comparative U.S. Dollars that represent the actual amounts included in our U.S. Dollar financial statements within this supplemental package, based on the following policies:

- A. Transactions in currencies other than U.S. Dollars (Mexican Pesos) are recognized at the rates of exchange prevailing at the date of the transaction.
- B. Equity items are valued at historical exchange rates.
- C. At the end of each reporting period, monetary items denominated in Mexican Pesos are retranslated into U.S. Dollars at the rates prevailing at that date.
- D. Non-monetary items carried at fair value that are denominated in Mexican Pesos are retranslated at the rates prevailing at the date when the fair value was determined.
- E. Exchange differences on monetary items are recognized in profit or loss in the period in which they occur.



Toluca Building #2, Mexico City, Mexico

## Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Operating Performance
- 7 Guidance 2020

## Financial Information

- 8 Interim Condensed Statements of Financial Position
- 9 Interim Condensed Statements of Comprehensive Income
- 10 Reconciliations of Net Income to FFO, AFFO, and EBITDA

## Operation Overview

- 11 Operating Metrics
- 13 Investment Properties
- 14 Customer Information

## Capitalization

- 15 Debt Summary and Metrics

## Sponsor

- 16 Prologis Unmatched Global Platform
- 17 Prologis Global Customer Relationships
- 18 Identified External Growth Pipeline

## Notes and Definitions

- 19 Notes and Definitions <sup>(A)</sup>



Agua Fria #8, Monterrey, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2020, FIBRA Prologis was comprised of 191<sup>(A)</sup> logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 34.9 million square feet (3.2 million square meters) of GLA.

### MARKET PRESENCE

**96.8%<sup>(B)</sup>** Occupancy

### TOTAL MARKETS

GLA	% Net Effective Rent
<b>34.9 MSF</b>	<b>100%</b>

### REGIONAL MARKETS

(manufacturing-driven)  
Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
12.2 MSF	34.0%	98.1%

### GLOBAL MARKETS

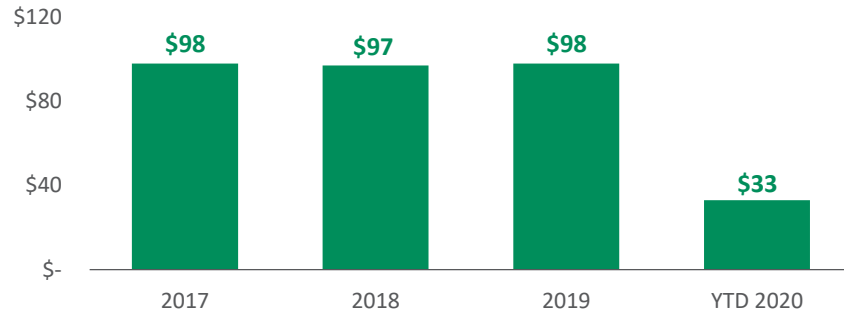
(consumption-driven)  
Guadalajara, Mexico City, Monterrey

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
22.7 MSF	66.0%	96.1%



### FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

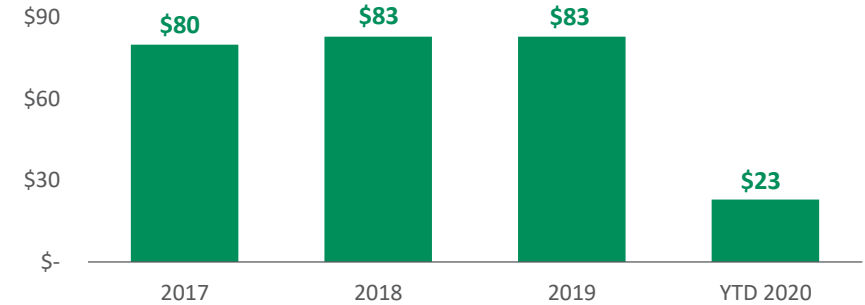
(in millions of US\$)



\*FFO, as modified by FIBRA Prologis including incentive fee

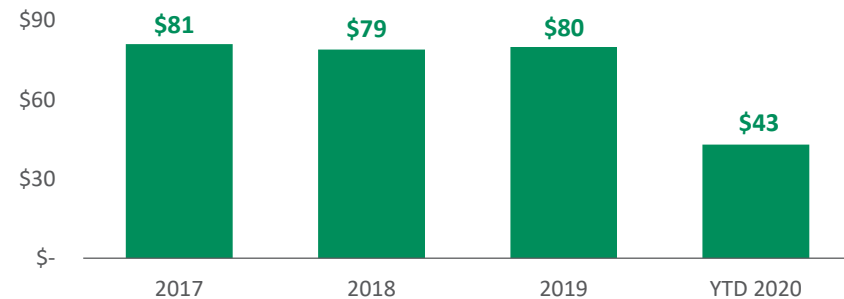
### AFFO

(in millions of US\$)



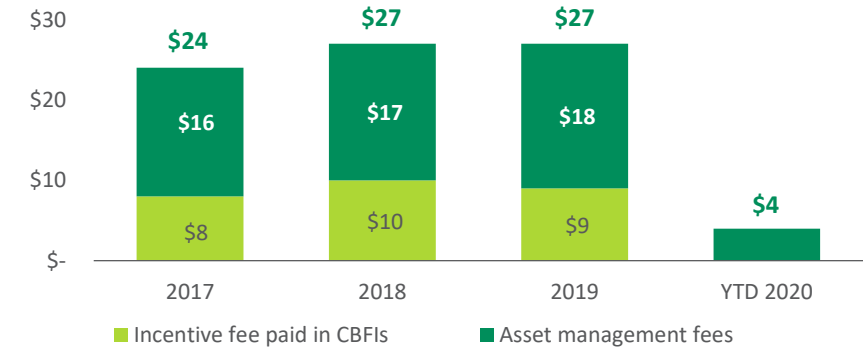
### DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



### ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



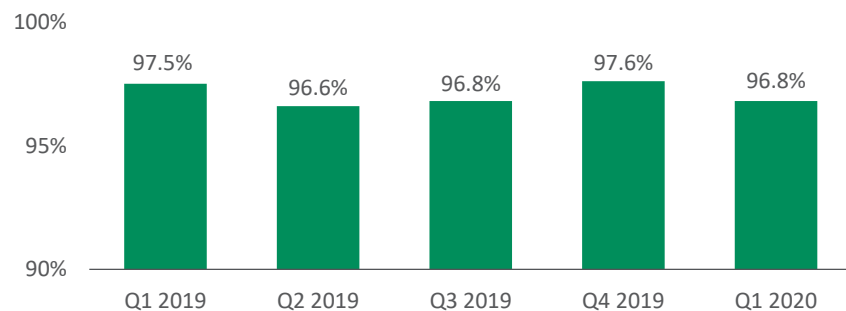
Included below are quarterly comparative highlights in Mexican pesos and U.S. Dollars as a summary of our company performance.

in thousands, except per CBFi amounts

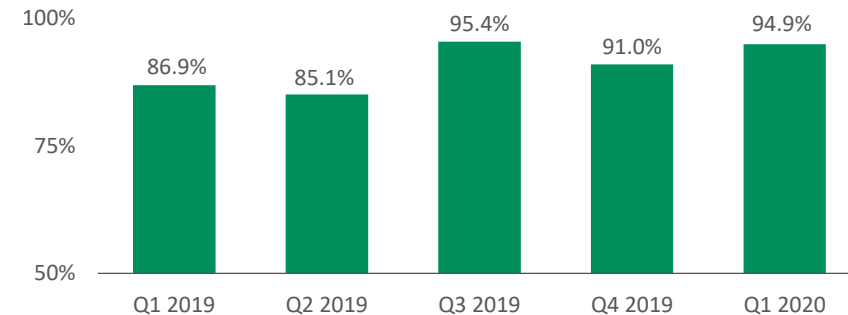
	For the three months ended									
	March 31, 2020		December 31, 2019		September 30, 2019		June 30, 2019		March 31, 2019	
	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>
Revenues	978,626	51,201	950,553	48,914	943,481	48,551	938,813	49,128	991,918	51,236
Gross Profit	837,013	44,597	831,042	42,690	791,108	40,818	817,517	42,741	861,501	44,437
Net (Loss) Income	(329,356)	(15,015)	540,895	27,172	460,107	23,836	482,694	25,434	675,497	34,671
FFO, as modified by FIBRA Prologis	610,140	32,674	484,622	24,255	502,518	26,021	364,053	19,226	561,989	28,791
FFO, as modified by FIBRA Prologis excluding incentive fee	610,140	32,674	484,622	24,255	502,518	26,021	536,680	27,962	561,989	28,791
AFFO	403,369	23,279	285,764	13,977	428,785	22,232	455,026	23,580	456,058	23,304
Adjusted EBITDA	813,159	42,739	703,883	36,101	697,815	36,063	722,630	37,655	738,500	38,042
(Loss) earnings per CBFi	(0.4833)	(0.0220)	0.8332	0.0419	0.7087	0.0367	0.7487	0.0395	1.0478	0.0538
FFO per CBFi	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374	0.7741	0.0401	0.5647	0.0298	0.8717	0.0447
FFO per CBFi excluding incentive fee	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374	0.7741	0.0401	0.8325	0.0434	0.8717	0.0447

A. Amounts presented in U.S. Dollars, which is FIBRA Prologis' functional currency, represent the actual amounts from our U.S. Dollar financial statements.

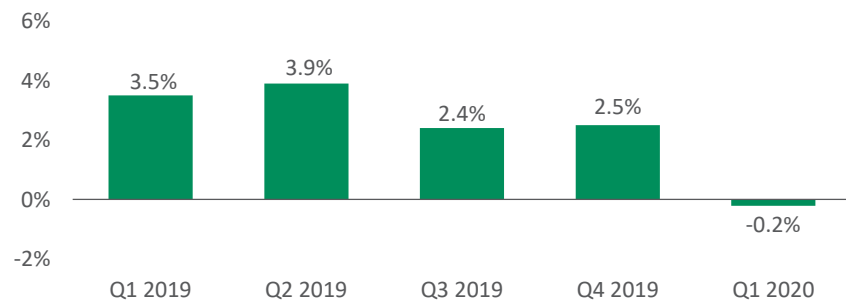
### PERIOD END OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



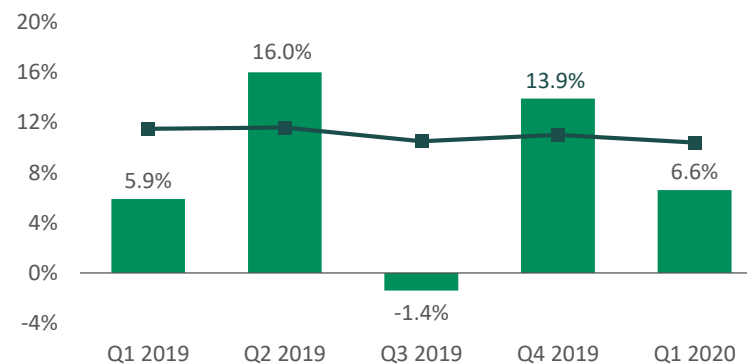
### WEIGHTED AVERAGE CUSTOMER RETENTION



### SAME STORE CASH NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR (A)



### NET EFFECTIVE RENT CHANGE



	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
■ Quartely Actual	5.9%	16.0%	-1.4%	13.9%	6.6%
■ Trailing 4Q Average	11.5%	11.6%	10.5%	11.0%	10.4%

(A) Same store cash NOI change has been calculated based on actual U.S. Dollars

US Dollars in thousands except per CBFI amounts

Financial Performance	Low	High
Full year FFO per CBFI excluding incentive fee <sup>(A)</sup>	\$ 0.1400	\$ 0.1600
<b>Operations</b>		
Year-end occupancy	94.0%	96.0%
Same store cash NOI change	-4.0%	-1.0%
Annual capex as a percentage of NOI	13.0%	14.0%
<b>Capital Deployment</b>		
Building Acquisitions	\$ 350,000	\$ 400,000
<b>Other Assumptions</b>		
G&A (Asset management and professional fees) <sup>(B)</sup>	\$ 19,000	\$ 22,000
Full year 2020 distribution per CBFI (US Dollars)	\$ 0.0970	\$ 0.0970

(A) FFO guidance excludes the impact of peso movements as U.S. Dollar is the functional currency of FIBRA Prologis.

(B) G&A excludes incentive fee

Note: Guidance based on \$23.75 pesos per \$1.00 U.S Dollar.

# Financial Information

## Interim Condensed Statements of Financial Position

1Q 2020 Supplemental

in thousands	March 31, 2020		December 31, 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Assets:</b>				
Current assets:				
Cash	8,216,449	338,330	182,792	9,687
Trade receivables	94,808	3,904	56,870	3,012
Other receivables	8,384	345	10,301	546
Prepaid expenses	80,429	3,312	3,295	174
	<b>8,400,070</b>	<b>345,891</b>	<b>253,258</b>	<b>13,419</b>
Non-current assets:				
Investment properties	56,492,204	2,326,189	44,611,642	2,363,819
Other investment properties	13,376	551	10,778	571
Exchange rate options	72,563	2,988	7,338	389
Other assets	40,254	1,657	43,386	2,298
	<b>56,618,397</b>	<b>2,331,385</b>	<b>44,673,144</b>	<b>2,367,077</b>
<b>Total assets</b>	<b>65,018,467</b>	<b>2,677,276</b>	<b>44,926,402</b>	<b>2,380,496</b>
<b>Liabilities and Equity:</b>				
Current liabilities:				
Trade payables	139,228	5,733	69,159	3,666
Value added tax payables	11,894	490	356	19
Due to affiliates	11,218	462	49,161	2,605
Current portion of long term debt	36,788	1,514	29,298	1,552
	<b>199,128</b>	<b>8,199</b>	<b>147,974</b>	<b>7,842</b>
Non-current liabilities:				
Long term debt	18,701,237	770,064	14,522,030	769,473
Security deposits	354,549	14,599	280,342	14,854
Hedge Instruments	244,714	10,077	61,683	3,268
	<b>19,300,500</b>	<b>794,740</b>	<b>14,864,055</b>	<b>787,595</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>19,499,628</b>	<b>802,939</b>	<b>15,012,029</b>	<b>795,437</b>
Equity:				
CBFI holders capital	22,369,174	1,064,069	14,124,954	1,025,477
Other equity accounts and retained earnings	23,149,665	810,268	15,789,419	866,968
<b>Total equity</b>	<b>45,518,839</b>	<b>1,874,337</b>	<b>29,914,373</b>	<b>1,585,059</b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>65,018,467</b>	<b>2,677,276</b>	<b>44,926,402</b>	<b>2,380,496</b>



# Financial Information

## Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

1Q 2020 Supplemental

in thousands, except per CBFi amounts	For the three months ended March 31,			
	2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Revenues:</b>				
Lease rental income	848,876	44,537	871,486	45,005
Rental recoveries	109,556	5,624	99,443	5,146
Other property income	20,194	1,040	20,989	1,085
	<b>978,626</b>	<b>51,201</b>	<b>991,918</b>	<b>51,236</b>
<b>Cost and expenses:</b>				
Property operating expenses:				
Operating and maintenance	55,817	2,841	53,334	2,771
Utilities	8,810	430	13,429	695
Property management fees	30,977	1,383	28,003	1,477
Real estate taxes	18,163	996	17,932	913
Non-recoverable operating	27,846	954	17,719	943
	<b>141,613</b>	<b>6,604</b>	<b>130,417</b>	<b>6,799</b>
<b>Gross profit</b>	<b>837,013</b>	<b>44,597</b>	<b>861,501</b>	<b>44,437</b>
<b>Other expenses (income):</b>				
Loss (gain) on valuation of investment properties	915,970	45,940	(126,754)	(6,565)
Asset management fees	91,022	4,421	84,503	4,405
Professional fees	12,144	610	7,968	415
Interest expense	180,303	9,014	178,392	9,327
Amortization of deferred financing cost	12,213	592	14,950	784
Net loss on early extinguishment of debt	-	-	15,732	817
Unused credit facility fee	10,503	459	7,238	382
Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(63,296)	(2,606)	6,585	340
Realized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(80,421)	(3,224)	419	22
Net Unrealized exchange loss (gain)	86,822	4,355	(9,071)	(472)
Net Realized exchange (gain) loss	(1,697)	(86)	2,425	126
Other general and administrative expenses	2,806	137	3,617	185
	<b>1,166,369</b>	<b>59,612</b>	<b>186,004</b>	<b>9,766</b>
<b>Net (loss) income</b>	<b>(329,356)</b>	<b>(15,015)</b>	<b>675,497</b>	<b>34,671</b>
<b>Other comprehensive income:</b>				
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Translation (gain) loss from functional currency to reporting currency	(8,675,879)	22,181	463,562	1,341
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Unrealized loss on interest rate swaps	165,340	6,808	51,802	2,635
	<b>(8,510,539)</b>	<b>28,989</b>	<b>515,364</b>	<b>3,976</b>
<b>Total comprehensive income (loss) for the period</b>	<b>8,181,183</b>	<b>(44,004)</b>	<b>160,133</b>	<b>30,695</b>
<b>(Loss) earnings per CBFi (A)</b>	<b>(0.4833)</b>	<b>(0.0220)</b>	<b>1.0478</b>	<b>0.0538</b>

# Financial Information

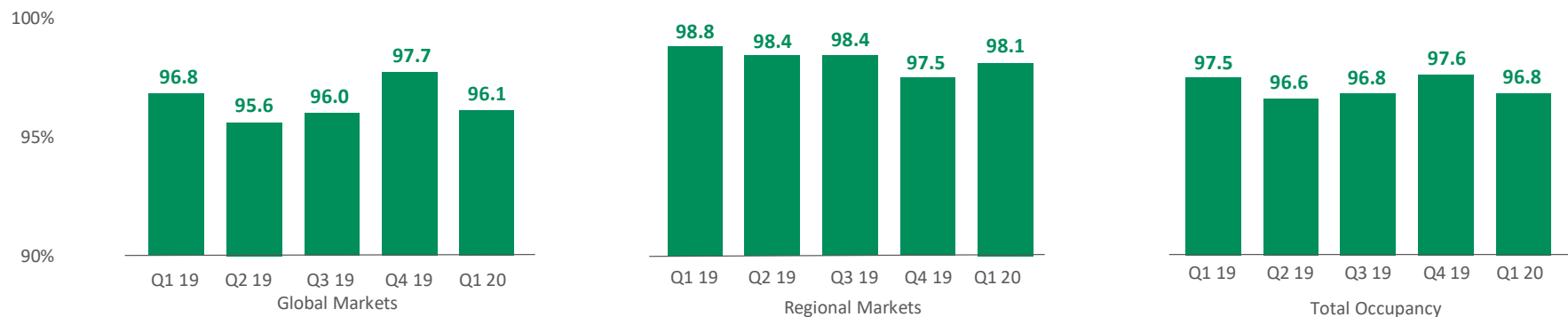
1Q 2020 Supplemental

## Reconciliations of Net Income to FFO, AFFO and EBITDA

in thousands	For the three months ended March 31,			
	2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Reconciliation of Net Income to FFO and AFFO</b>				
<b>Net (Loss) Income</b>	<b>(329,356)</b>	<b>(15,015)</b>	<b>675,497</b>	<b>34,671</b>
Adjustments to arrive at FFO, as defined by FIBRA Prologis:				
Loss (Gain) on valuation of investment properties	915,970	45,940	(126,754)	(6,565)
Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(63,296)	(2,606)	6,585	340
Net Unrealized exchange loss (gain)	86,822	4,355	(9,071)	(472)
Net loss on early extinguishment of debt	-	-	15,732	817
<b>FFO, as modified by FIBRA Prologis</b>	<b>610,140</b>	<b>32,674</b>	<b>561,989</b>	<b>28,791</b>
Straight-lined rents	(67,926)	(2,797)	(19,379)	(973)
Property improvements	(56,859)	(2,498)	(37,713)	(1,970)
Tenant improvements	(61,118)	(3,068)	(32,773)	(1,710)
Leasing commissions	(33,081)	(1,624)	(31,016)	(1,618)
Amortization of deferred financing costs	12,213	592	14,950	784
<b>AFFO</b>	<b>403,369</b>	<b>23,279</b>	<b>456,058</b>	<b>23,304</b>

in thousands	For the three months ended March 31,			
	2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA</b>				
Net (Loss) income	(329,356)	(15,015)	675,497	34,671
Loss (gain) on valuation of investment properties	915,970	45,940	(126,754)	(6,565)
Interest expense	180,303	9,014	178,392	9,327
Amortization of deferred financing costs	12,213	592	14,950	784
Net loss on early extinguishment of debt	-	-	15,732	817
Unused credit facility fee	10,503	459	7,238	382
Unrealized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(63,296)	(2,606)	6,585	340
Net Unrealized exchange loss (gain)	86,822	4,355	(9,071)	(472)
Pro forma adjustments for dispositions	-	-	(24,069)	(1,242)
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>813,159</b>	<b>42,739</b>	<b>738,500</b>	<b>38,042</b>

### PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



square feet in thousands

### LEASING ACTIVITY

	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
<b>Square feet of leases commenced:</b>					
Renewals	1,340	1,650	653	2,109	2,236
New leases	253	357	126	630	400
<b>Total square feet of leases commenced</b>	<b>1,593</b>	<b>2,007</b>	<b>779</b>	<b>2,739</b>	<b>2,636</b>
Average term of leases commenced (months)	54	69	37	75	60
<b>Operating Portfolio:</b>					
Trailing four quarters - leases commenced	8,654	8,374	6,182	7,118	8,161
Trailing four quarters - % of average portfolio	24.7%	23.8%	17.6%	20.3%	23.4%
<b>Rent change - cash</b>	<b>-5.2%</b>	<b>-3.6%</b>	<b>-0.7%</b>	<b>-2.4%</b>	<b>0.3%</b>
<b>Rent change - net effective</b>	<b>5.9%</b>	<b>16.0%</b>	<b>-1.4%</b>	<b>13.9%</b>	<b>6.6%</b>

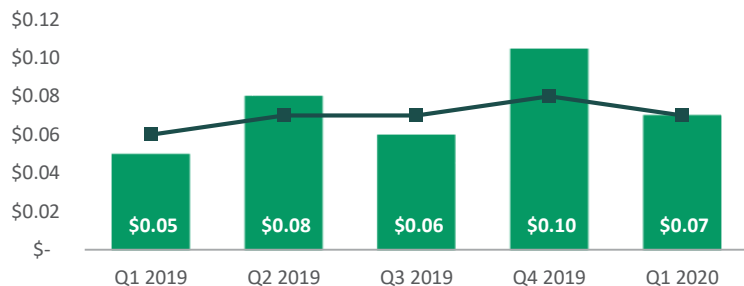
### CAPITAL EXPENDITURES INCURRED <sup>(A)</sup> IN THOUSANDS

	Q1 2019		Q2 2019		Q3 2019		Q4 2019		Q1 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	37,713	1,970	52,734	2,764	40,019	2,068	70,647	3,644	56,859	2,498
Tenant improvements	32,773	1,710	20,311	1,066	34,456	1,775	48,998	2,546	61,118	3,068
Leasing commissions	31,016	1,618	20,085	1,051	19,904	1,014	71,087	3,668	33,081	1,624
Total turnover costs	63,789	3,328	40,396	2,117	54,360	2,789	120,085	6,214	94,199	4,692
<b>Total capital expenditures</b>	<b>101,502</b>	<b>5,298</b>	<b>93,130</b>	<b>4,881</b>	<b>94,379</b>	<b>4,857</b>	<b>190,732</b>	<b>9,858</b>	<b>151,058</b>	<b>7,190</b>
Trailing four quarters - % of gross NOI		13.6%		13.8%		13.7%		14.6%		15.6%

### SAME STORE INFORMATION

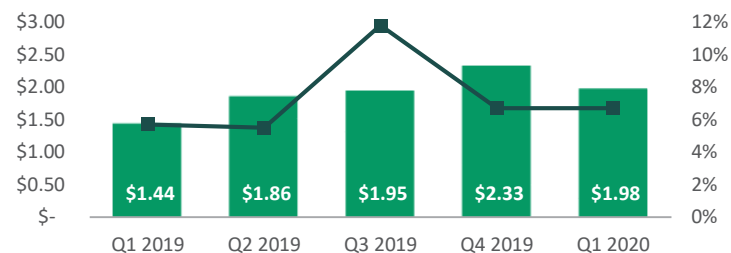
	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
Square feet of population	33,362	33,030	33,030	33,024	34,508
Average occupancy	97.1%	100.0%	96.3%	96.6%	96.7%
Percentage change:					
Rental income- cash	7.3%	6.3%	4.2%	1.7%	1.4%
Rental expenses- cash	30.3%	19.7%	11.8%	(1.5%)	9.7%
NOI - Cash	3.5%	3.9%	2.4%	2.5%	(0.2%)
NOI - net effective	2.1%	0.9%	1.5%	3.3%	4.5%
Average occupancy	1.2%	(1.4%)	0.4%	0.1%	(5.0%)

### PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
Quarterly total	\$ 0.05	\$ 0.08	\$ 0.06	\$ 0.10	\$ 0.07
Trailing first quarter average	\$ 0.060	\$ 0.070	\$ 0.070	\$ 0.080	\$ 0.070

### ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED <sup>(A)</sup>



	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020
USD per square foot	\$ 1.44	\$ 1.86	\$ 1.95	\$ 2.33	\$ 1.98
As a % of lease value	5.7%	5.5%	11.8%	6.7%	6.7%

# Operations Overview

## Investment Properties

1Q 2020 Supplemental

	# of Buildings	Square Feet				Net Effective Rent						Investment Properties Value			
		Total	% of Total	Occupied %	Leased %	First Quarter NOI		Annualized		% of Total	Per Sq Ft		Total	% of Total	
						Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
square feet and currency in thousands															
<b>Global Markets</b>															
Mexico City	52	12,399	35.5	97.0	97.7	286,357	15,257	1,670,949	68,805	38.0	139	5.72	22,292,693	917,950	39.4
Guadalajara	25	5,889	16.9	96.0	96.0	141,068	7,516	702,258	28,917	15.9	124	5.11	8,858,063	364,750	15.7
Monterrey	22	4,419	12.7	93.6	93.6	97,439	5,192	532,698	21,935	12.1	129	5.30	6,937,339	285,660	12.3
<b>Total global markets</b>	<b>99</b>	<b>22,707</b>	<b>65.1</b>	<b>96.1</b>	<b>96.4</b>	<b>524,864</b>	<b>27,965</b>	<b>2,905,905</b>	<b>119,657</b>	<b>66.0</b>	<b>133</b>	<b>5.48</b>	<b>38,088,095</b>	<b>1,568,360</b>	<b>67.4</b>
<b>Regional markets</b>															
Reynosa	30	4,712	13.5	98.7	98.7	127,543	6,796	614,637	25,309	13.9	132	5.44	6,764,670	278,550	11.9
Tijuana	33	4,208	12.1	100.0	100.0	102,325	5,452	517,787	21,321	11.7	123	5.07	6,501,175	267,700	11.5
Ciudad Juarez	28	3,235	9.3	94.6	94.6	75,768	4,037	370,302	15,248	8.4	121	4.98	4,508,566	185,650	8.0
<b>Total regional markets</b>	<b>91</b>	<b>12,155</b>	<b>34.8</b>	<b>98.1</b>	<b>98.1</b>	<b>305,636</b>	<b>16,285</b>	<b>1,502,726</b>	<b>61,878</b>	<b>34.0</b>	<b>126</b>	<b>5.19</b>	<b>17,774,411</b>	<b>731,900</b>	<b>31.4</b>
<b>Total operating portfolio</b>	<b>190</b>	<b>34,862</b>	<b>99.9</b>	<b>96.8</b>	<b>97.0</b>	<b>830,500</b>	<b>44,250</b>	<b>4,408,627</b>	<b>181,535</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>5.38</b>	<b>55,862,506</b>	<b>2,300,260</b>	<b>98.8</b>
VAA Mexico City	1	36	0.1	-	-								84,979	3,499	0.2
<b>Total operating properties</b>	<b>191</b>	<b>34,898</b>	<b>100.0</b>	<b>96.8</b>	<b>97.0</b>	<b>830,500</b>	<b>44,250</b>	<b>4,408,627</b>	<b>181,535</b>	<b>100</b>	<b>131</b>	<b>5.38</b>	<b>55,947,485</b>	<b>2,303,759</b>	<b>99.0</b>
Intermodal facility <sup>(A)</sup>						6,513	347						400,707	16,500	0.7
Excess land <sup>(B)</sup>													144,012	5,930	0.3
Other investment properties <sup>(C)</sup>													13,376	551	0.0
<b>Total investment properties</b>		<b>34,898</b>	<b>100.0</b>			<b>837,013</b>	<b>44,597</b>						<b>56,505,580</b>	<b>2,326,740</b>	<b>100.0</b>

A. 100% occupied as of March 31, 2020.

B. Fibra Prologis have 20.75 acres of land in Monterrey that has an estimated build out of 305,948 square feet and an expansion project of 99,400 square feet under development as of March 31, 2020

C. Office property located in Mexico City Market with an area of 5,673 square feet.

# Operations Overview

## Customer Information

1Q 2020 Supplemental

### Top 10 Customers as % of Net Effective Rent

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 IBM de México, S. de R.L	3.6%	1,301
2 DHL	2.8%	976
3 Geodis	2.7%	796
4 LG, Inc.	2.3%	770
5 Kuehne + Nagel	1.7%	574
6 Uline	1.4%	501
7 Amazon	1.4%	374
8 DSV Panalpina A/S	1.4%	405
9 Celestica, Inc.	1.3%	396
10 Kintetsu World Express	1.3%	387
<b>Top 10 Customers</b>	<b>20.0%</b>	<b>6,476</b>

square feet and currency in thousands

### Lease Expirations - Operating Portfolio

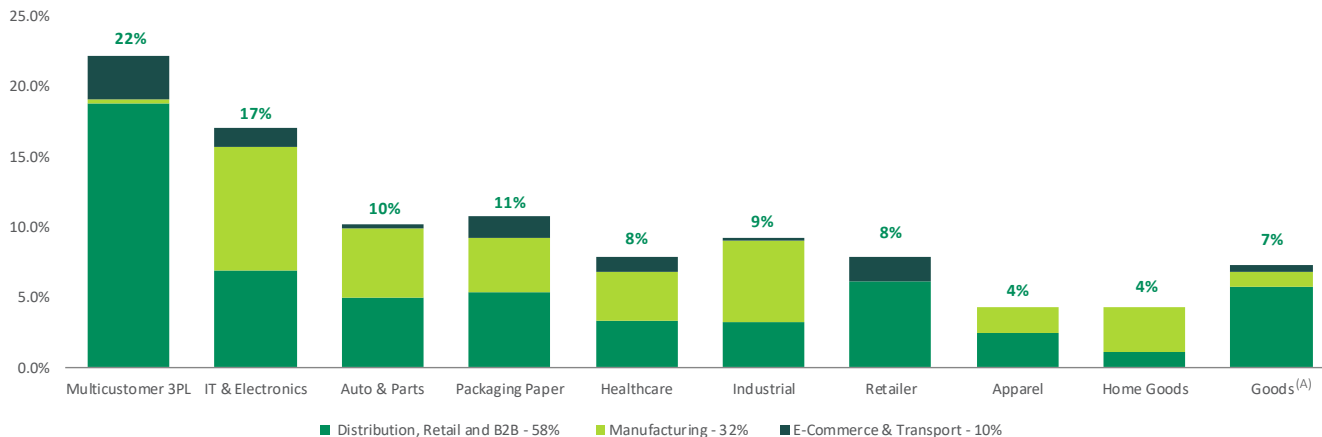
Year	Occupied Sq Ft	Net Effective Rent							
		Total		% of Total		Per Sq Ft		% Currency	
		Ps.	US\$			Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2020	3,617	440,677	18,146	10%	121.82	5.02	21%	79%	
2021	5,218	700,150	28,830	16%	134.19	5.53	48%	52%	
2022	5,443	706,499	29,092	16%	129.79	5.34	50%	50%	
2023	4,869	611,595	25,184	14%	125.62	5.17	32%	68%	
2024	3,201	416,535	17,152	9%	130.14	5.36	23%	77%	
Month to month	418	51,220	2,109	1%	122.58	5.05	42%	58%	
Thereafter	10,973	1,481,951	61,023	34%	135.06	5.56	31%	69%	
	<b>33,739</b>	<b>4,408,627</b>	<b>181,535</b>	<b>100%</b>	<b>130.7</b>	<b>5.38</b>	<b>35%</b>	<b>65%</b>	

### Lease Currency - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	63,771	35.1	11,627	34.5
Leases denominated in US\$	117,764	64.9	22,113	65.5
<b>Total</b>	<b>181,535</b>	<b>100</b>	<b>33,739</b>	<b>100</b>

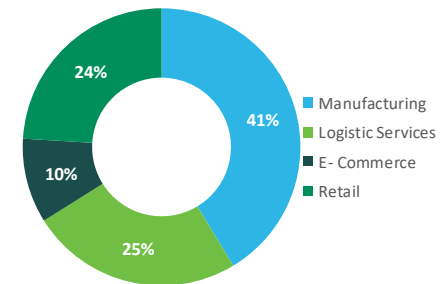
### USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



### CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



# Capitalization

## Debt Summary and Metrics

1Q 2020 Supplemental

currency in millions

Maturity	Unsecured				Secured		Total		Wtd Avg. Cash Interest Rate <sup>(A)</sup>	Wtd Avg. Effective Interest Rate <sup>(B)</sup>
	Credit Facility		Senior		Mortgage Debt		Ps.	US\$		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2022	-	-	3,643	150	-	-	3,643	150	4.2%	4.3%
2023	-	-	5,464	225	-	-	5,464	225	4.9%	5.1%
2024	-	-	7,043	290	-	-	7,043	290	4.0%	4.1%
Thereafter	-	-	-	-	2,598	107	2,598	107	4.7%	4.7%
<b>Subtotal- debt par value</b>	-	-	<b>16,150</b>	<b>665</b>	<b>2,598</b>	<b>107</b>	<b>18,748</b>	<b>772</b>		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	(10)	-	-	-	(24)	(1)		
<b>Total debt</b>	-	-	<b>16,140</b>	<b>665</b>	<b>2,598</b>	<b>107</b>	<b>18,724</b>	<b>771</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.5%</b>

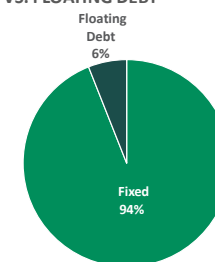
Weighted average cash interest rate <sup>(A)</sup>	-	4.3%	4.7%	4.4%
Weighted average effective interest rate <sup>(B)</sup>	-	4.5%	4.7%	4.5%
Weighted average remaining maturity in years	-	3.2	5.8	3.6

currency in millions

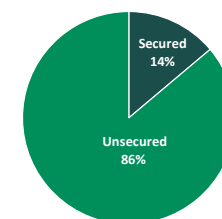
Liquidity	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments	7,893	325
Less:	-	-
Borrowings outstanding	-	-
Outstanding letters of credit	-	-
Current availability	7,893	325
Unrestricted cash	8,216	338
<b>Total liquidity</b>	<b>16,109</b>	<b>663</b>

Debt Metrics <sup>(C)</sup>	2020	
	First Quarter	Fourth Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties	18.6%	32.2%
Fixed charge coverage ratio	4.74x	3.36x
Debt to Adjusted EBITDA	2.54x	5.28x

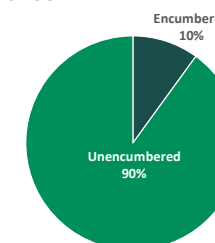
FIXED VS. FLOATING DEBT <sup>(D)</sup>



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL <sup>(E)</sup>

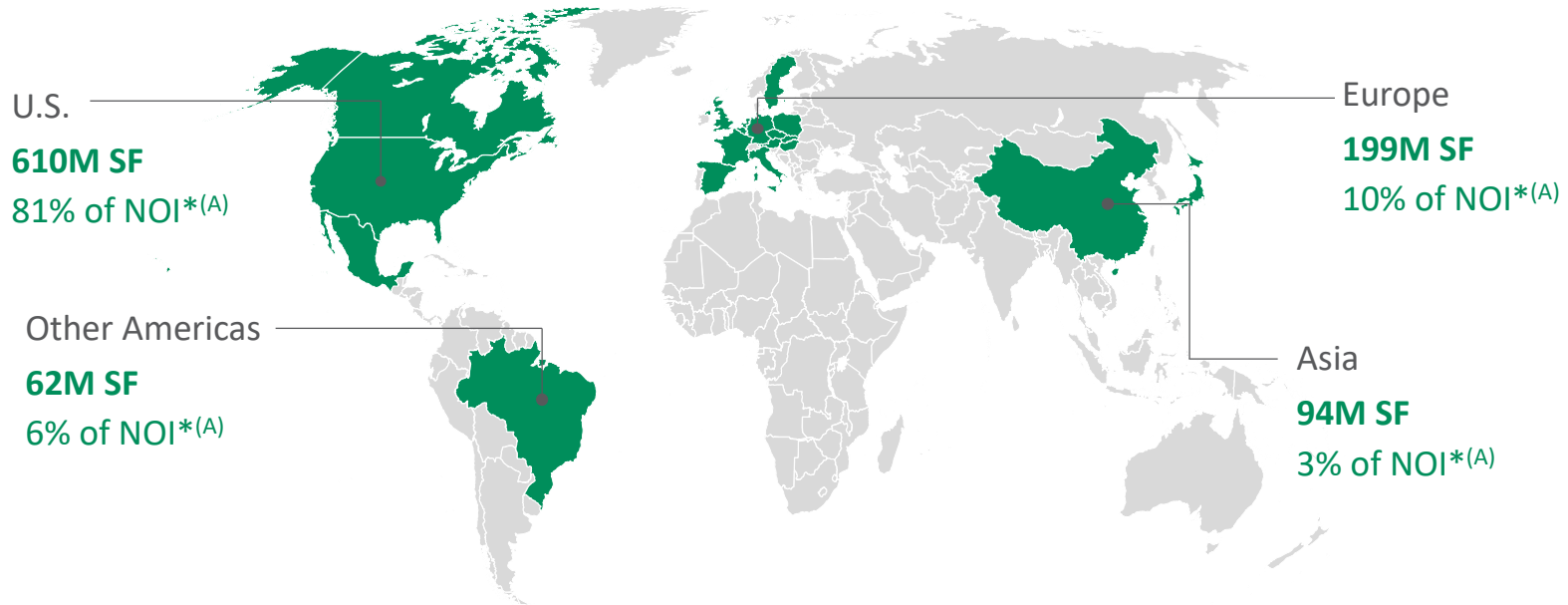


- A. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- B. Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.
- C. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section and are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules.
- D. Includes the interest rate swap contract.
- E. Based on fair market value as of March 31, 2020.

Prologis Unmatched Global Platform

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of March 31, 2020, the company owned or had investments in, on a wholly owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 965 million square feet (90 million square meters) in 19 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 5,500 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.

On January 8, 2020, Prologis U.S. Logistics Venture (consolidated co-investment venture) and Prologis Targeted U.S. Logistics Fund (unconsolidated co-investment venture) completed the acquisition of Industrial Property Trust (IPT) for \$2.0 billion each. On February 4, 2020, Prologis completed the acquisition of Liberty Property Trust (LPT) for approximately \$13.0 billion, through the issuance of equity and the assumption of debt. Therefore, these results include the operations of both acquisitions from these dates forward.



\* For a definition of Prologis' NOI please refer to the Supplemental Financial Report available at the Investor Relations section of [www.prologis.com](http://www.prologis.com).

A. NOI calculation based on Prologis share of the Operating Portfolio.

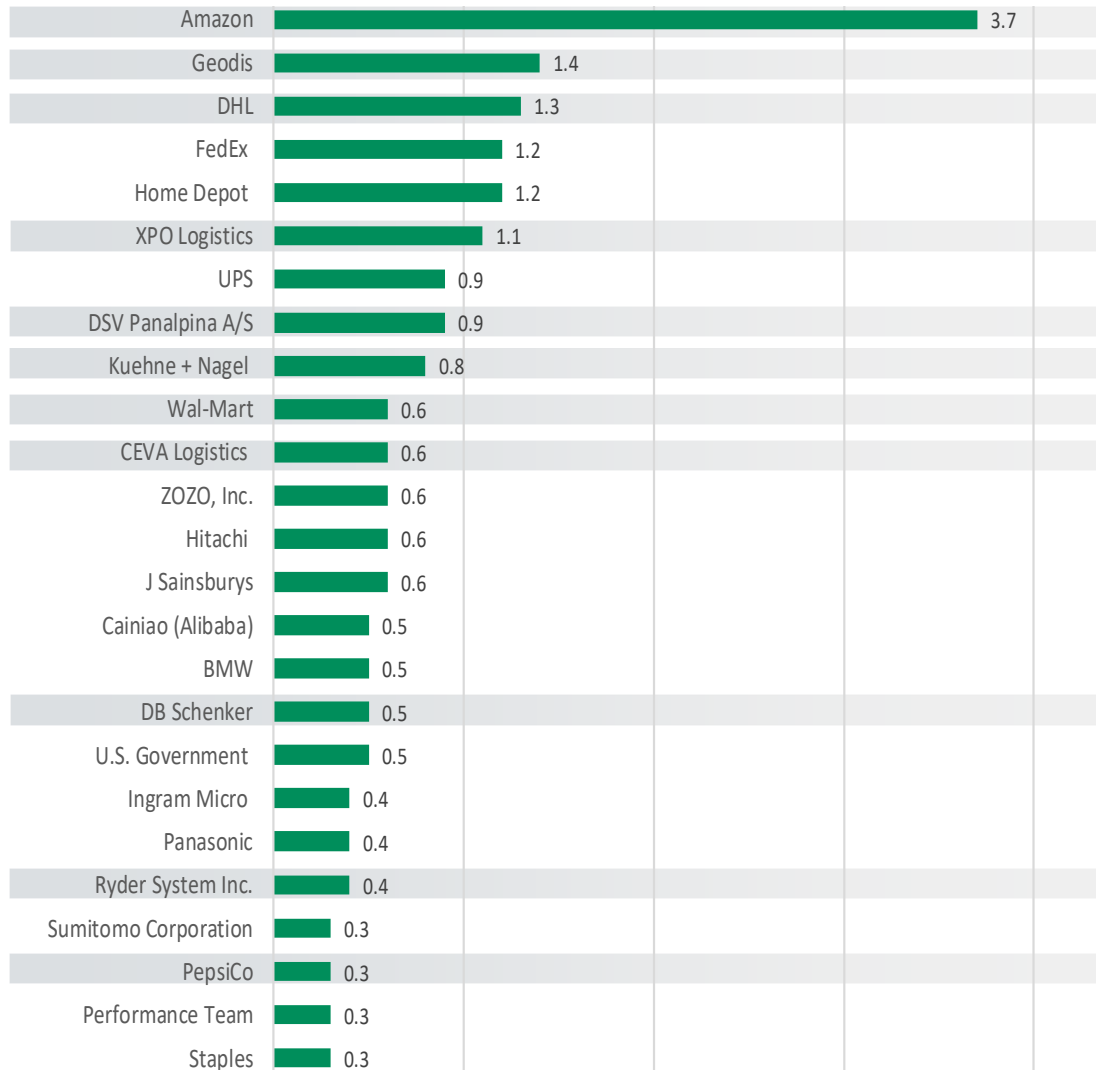


# Sponsor

## Prologis Global Customer Relationships <sup>(A)</sup>

1Q 2020 Supplemental

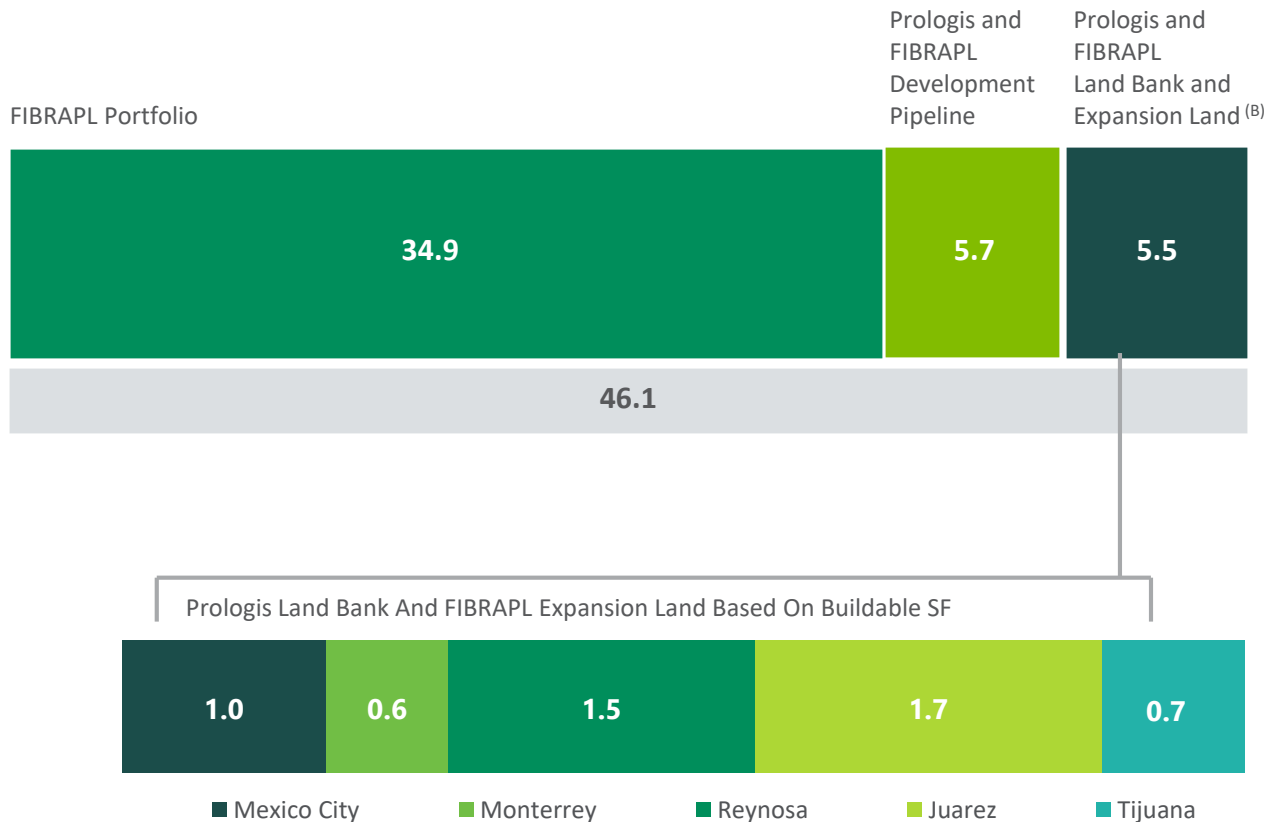
(% Net Effective Rent)



(A) Data as of March 31, 2020. The shading represents customers who are also customers of FIBRA Prologis.

**EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE**

(MSF) <sup>(A)</sup>



- 32% growth potential in the next 3 to 4 years, subject to market conditions and availability of financing
- Proprietary access to Prologis development pipeline at market values
- Exclusive right to third-party acquisitions sourced by Prologis

	GLA (MSF)	% Leased
Mexico City	4.0	98.6%
Monterrey	0.9	89.1%
Ciudad Juárez	0.4	57.8%
Tijuana	0.4	100.0%
<b>Total</b>	<b>5.7</b>	<b>93.9%</b>



Prologis Pharr Bridge Ind Ctr #1, Reynosa, Mexico

## Notes and Definitions

Please refer to our financial statements as prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (“IFRS”) as issued by the International Accounting Standards Board and filed with the Mexican National Banking and Securities Commission (Comision Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”)) and other public reports for further information about us and our business.

**Acquisition price**, as presented for building acquisitions, represent economic cost. This amount includes the building purchase price plus 1) transaction closing costs, 2) due diligence costs, 3) immediate capital expenditures (including two years of property improvements and all leasing commissions and tenant improvements required to stabilize the property), 4) the effects of marking assumed debt to market and 5) the net present value of free and discounted rent, if applicable.

**Adjusted EBITDA.** We use Adjusted EBITDA, a non-IFRS financial measure, as a measure of our operating performance. The most directly comparable IFRS measure to Adjusted EBITDA is net income (loss).

We calculate Adjusted EBITDA beginning with net income (loss) and removing the effect of financing cost, income taxes and similar adjustments we make to our FFO measures (see definition below). We also include a pro forma adjustment to reflect a full period of NOI on the operating properties we acquire during the quarter and to remove NOI on properties we dispose of during the quarter, assuming all transactions occurred at the beginning of the quarter.

We believe Adjusted EBITDA provides investors relevant and useful information because it permits investors to view our operating performance, analyze our ability to meet interest payment obligations and make CBFIs distributions on an unleveraged basis before the effects of income tax, non-cash amortization expense, gains and losses on the disposition of investments in real estate unrealized gains or losses from mark-to-market adjustments to investment properties and revaluation from Pesos into our functional currency to the U.S. dollar, and other items (outlined above), that affect comparability. While all items are not infrequent or unusual in nature, these items may result from market fluctuations that can have inconsistent effects on our results of operations. The economics underlying these items reflect market and financing conditions in the short-term but can obscure our performance and the value of our long-term investment decisions and strategies.

While we believe Adjusted EBITDA is an important measure, it should not be used alone because it excludes significant components of our net income (loss), such as our historical cash expenditures or future cash requirements for working capital, capital expenditures, distribution requirements, contractual commitments or interest and principal payments on our outstanding debt and is therefore limited as an analytical tool.

Our computation of Adjusted EBITDA may not be comparable to EBITDA reported by other companies in both the real estate industry and other industries. We compensate for the limitations of Adjusted EBITDA by providing investors with financial statements prepared according to IFRS, along with this detailed discussion of Adjusted EBITDA and a reconciliation to Adjusted EBITDA from net-income (loss).

**Calculation Per CBFIs Amounts** is as follows:

in thousands, except per share amounts

	For the three months ended			
	March 31, 2020		March 31, 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Earnings</b>				
Net (loss) income	(329,356)	(15,015)	675,497	34,671
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	681,444	681,444	644,674	644,674
<b>(Loss) earnings per CBFIs - Basic and Diluted</b>	<b>(0.4833)</b>	<b>(0.0220)</b>	<b>1.0478</b>	<b>0.0538</b>
<b>FFO</b>				
FFO, as modified by FIBRA Prologis	610,140	32,674	561,989	28,791
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	681,444	681,444	644,674	644,674
<b>FFO per CBFIs – Basic and Diluted</b>	<b>0.8954</b>	<b>0.0479</b>	<b>0.8717</b>	<b>0.0447</b>

**Debt Metrics.** We evaluate the following debt metrics to monitor the strength and flexibility of our capital structure and evaluate the performance of our management. Investors can utilize these metrics to make a determination about our ability to service or refinance our debt. See below for the detailed calculations for the respective period:

in thousands

	For the three months ended			
	March 31, 2020		December 31, 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties</b>				
Total debt - at par	18,748,253	772,000	14,569,724	772,000
Less: cash	(8,216,449)	(338,330)	(182,792)	(9,687)
<b>Total debt, net of adjustments</b>	<b>10,531,804</b>	<b>433,670</b>	<b>14,386,932</b>	<b>762,313</b>
Investment properties	56,505,580	2,326,740	44,622,420	2,364,390
<b>Debt, less of cash and VAT, as a % of investment properties</b>	<b>18.6%</b>	<b>18.6%</b>	<b>32.2%</b>	<b>32.2%</b>
<b>Fixed Charge Coverage ratio:</b>				
Adjusted EBITDA	813,159	42,739	703,883	36,101
Interest expense	180,303	9,014	159,216	8,739
Withholding tax non recoverable	-	-	39,264	2,014
<b>Fixed charge coverage ratio</b>	<b>4.51x</b>	<b>4.74x</b>	<b>3.55x</b>	<b>3.36x</b>
<b>Debt to Adjusted EBITDA:</b>				
Total debt, net of adjustments	10,531,804	433,670	14,386,932	762,313
Adjusted EBITDA annualized	3,252,636	170,956	2,815,532	144,404
<b>Debt to Adjusted EBITDA ratio</b>	<b>3.24x</b>	<b>2.54x</b>	<b>5.11x</b>	<b>5.28x</b>

**FFO; FFO, as modified by FIBRA Prologis; AFFO (collectively referred to as “FFO”).** FFO is a non-IFRS financial measure that is commonly used in the real estate industry. The most directly comparable IFRS measure to FFO is net income.

The National Association of Real Estate Investment Trusts (“NAREIT”) defines FFO as earnings computed under U.S. generally accepted accounting principles (“U.S. GAAP”) to exclude historical cost depreciation and gains and losses from the sales of previously depreciated properties. As we are required to present our financial information per IFRS, our “NAREIT defined FFO” uses net income computed under IFRS rather than U.S. GAAP. The significant differences between IFRS and U.S. GAAP include depreciation, which is not included in IFRS and therefore we exclude gains and losses from the sale of real estate even though it was not depreciated and the mark-to-market adjustment for the valuation of investment properties, which is included in the adjustments to derive FFO, as modified by FIBRA Prologis (see below).

#### *Our FFO Measures*

Our FFO measures begin with NAREIT’s definition and we make certain adjustments to reflect our business and the way that management plans and executes our business strategy. While not infrequent or unusual, the additional items we adjust for in calculating *FFO, as modified by FIBRA Prologis* and *AFFO*, as defined below, are subject to significant fluctuations from period to period. Although these items may have a material impact on our operations and are reflected in our financial statements, the removal of the effects of these items allows us to better understand the core operating performance of our properties over the long term. These items have both positive and negative short-term effects on our results of operations in inconsistent and unpredictable directions that are not relevant to our long-term outlook.

These FFO measures are used by management as supplemental financial measures of operating performance and we believe that it is important that holders of CBFs, potential investors and financial analysts understand the measures management uses. We do not use our FFO measures as, nor should they be considered to be, alternatives to net income computed under IFRS, as indicators of our operating performance, as alternatives to cash from operating activities computed under IFRS or as indicators of our ability to fund our cash needs.

#### *FFO, as modified by FIBRA Prologis*

To arrive at *FFO, as modified by FIBRA Prologis*, we adjust the NAREIT defined FFO measure to exclude:

- i. mark-to-market adjustments for the valuation of investment properties;
- ii. foreign currency exchange gains and losses from the remeasurement (based on current foreign currency exchange rates) of assets and liabilities denominated in Pesos;
- iii. income tax expense related to the sale of real estate;
- iv. gains or losses from the early extinguishment of debt; and
- v. Unrealized loss on exchange rate forwards
- vi. expenses related to natural disasters.

We use *FFO, as modified by FIBRA Prologis* to: (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general, (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (iii) evaluate the performance of our management; (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (v) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

#### *AFFO*

To arrive at *AFFO*, we adjust *FFO, as modified by FIBRA Prologis* to further exclude (i) straight-line rents; (ii) recurring capital expenditures; (iii) amortization of debt premiums (including write-off of premiums) and discounts and financing cost, net of amounts capitalized; and (iv) incentive fees paid in CBFIs.

We use *AFFO* to (i) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general, (ii) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison with expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions, (iii) evaluate the performance of our management, (iv) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources, and (v) evaluate how a specific potential investment will impact our future results.

We analyze our operating performance primarily by the rental revenue of our real estate, net of operating, administrative and financing expenses. This income stream is not directly impacted by fluctuations in the market value of our investments in real estate or debt securities. Although these items discussed above have had a material impact on our operations and are reflected in our financial statements, the removal of the effects of these items allows us to better understand the core operating performance of our properties over the long term.

We use *FFO, as modified by FIBRA Prologis* and *AFFO* to: (i) evaluate our performance and the performance of our properties in comparison to expected results and results of previous periods, relative to resource allocation decisions; (ii) evaluate the performance of our management; (iii) budget and forecast future results to assist in the allocation of resources; (iv) provide guidance to the financial markets to understand our expected operating performance; (v) assess our operating performance as compared to similar real estate companies and the industry in general; and (vi) evaluate how a specific potential investment will impact our future results. Because we make decisions with regard to our performance with a long-term outlook, we believe it is appropriate to remove the effects of items that we do not expect to affect the underlying long-term performance of the properties we own. As noted above, we believe the long-term performance of our properties is principally driven by rental revenue. We believe investors are best served if the information that is made available to them allows them to align their analysis and evaluation of our operating results along the same lines that our management uses in planning and executing our business strategy.

#### *Limitations on the use of our FFO measures*

While we believe our FFO measures are important supplemental measures, neither NAREIT’s nor our measures of FFO should be used alone because they exclude significant economic components of net earnings computed under IFRS and are, therefore, limited as an analytical tool. Accordingly, these are only a few of the many measures we use when analyzing our business. Some of these limitations are:

- Amortization of real estate assets are economic costs that are excluded from FFO. FFO is limited, as it does not reflect the cash requirements that may be necessary for future replacements of the real estate assets. Furthermore, the amortization of capital expenditures and leasing costs necessary to maintain the operating performance of industrial properties are not reflected in FFO.

- Mark-to-market adjustments to the valuation of investment properties and gains or losses from property acquisitions and dispositions represent changes in value of the properties. By excluding these gains and losses, FFO does not capture realized changes in the value of acquired or disposed properties arising from changes in market conditions.
- The foreign currency exchange gains and losses that are excluded from our modified FFO measures are generally recognized based on movements in foreign currency exchange rates through a specific point in time. The ultimate settlement of our foreign currency-denominated net assets is indefinite as to timing and amount. Our FFO measures are limited in that they do not reflect the current period changes in these net assets that result from periodic foreign currency exchange rate movements.
- The current income tax expenses that are excluded from our modified FFO measures represent the taxes that are payable.
- The gains and losses on extinguishment of debt that we exclude from our defined FFO measures may provide a benefit or cost to us as we may be settling our debt at less or more than our future obligation.
- The natural disaster expenses that we exclude from our defined FFO measures are costs that we have incurred.

We compensate for these limitations by using our FFO measures only in conjunction with net income computed under IFRS when making our decisions. This information should be read with our complete consolidated financial statements prepared under IFRS. To assist investors in compensating for these limitations, we reconcile our FFO measures to our net income computed under IFRS.

**Fixed Charge Coverage** is a non-IFRS financial measure we define as Adjusted EBITDA divided by total fixed charges. Fixed charges consist of net interest expense adjusted for amortization of finance costs and debt discount (premium) and capitalized interest. We use fixed charge coverage to measure our liquidity. We believe that fixed charge coverage is relevant and useful to investors because it allows fixed income investors to measure our ability to make interest payments on outstanding debt and make dividends to holders of our CBFIs. Our computation of fixed charge coverage may not be comparable to fixed charge coverage reported by other companies and is not calculated in accordance with applicable regulatory rules.

**Incentive Fee** an annual fee payable under the management agreement to Manager when cumulative total CBFi holder returns exceed an agreed upon annual expected return, payable in CBFIs.

#### Market Classification

- **Global Markets** include the logistics markets of Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets feature large population centers with high per-capita consumption and are located near major seaports, airports, and ground transportation systems.
- **Regional Markets** include the manufacturing markets of Tijuana, Reynosa and Ciudad Juarez. These markets benefit from large population centers but typically are not as tied to the global supply chain, but rather serve local consumption and are often less supply constrained.

**Net Effective Rent (“NER”)** is calculated at the beginning of the lease using estimated total cash (including base rent and expense reimbursements) to be received over the term and annualized. The per square foot number is calculated by dividing the annualized net effective rent by the occupied square feet of the lease.

**Net Operating Income (“NOI”)** is a non-IFRS financial measure used to evaluate our operating performance and represents rental income less rental expenses.

**Operating Portfolio** includes stabilized industrial properties.

**Property Improvements** are the addition of permanent structural improvements or the restoration of a building’s or property’s components that will either enhance the property’s overall value or increase its useful life. Property improvements are generally independent of any particular lease as part of general upkeep over time (but may be incurred concurrent with a lease commitment).

**Rent Change- Cash** represents the percentage change in starting rental rates per the lease agreement, on new and renewed leases, commenced during the periods compared with the previous ending rental rates in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one-year, holdover payments, free rent periods and introductory (teaser rates) defined as 50% or less of the stabilized rate.

**Rent Change - Net Effective** represents the percentage change in net effective rental rates (average rate over the lease term), on new and renewed leases, commenced during the period compared with the previous net effective rental rates in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one year and holdover payments.

**Retention** is the square footage of all leases commenced during the period that are rented by existing tenants divided by the square footage of all expiring and in-place leases during the reporting period. The square footage of tenants that default or buy-out prior to expiration of their lease and short-term leases of less than one year are not included in the calculation.

**Same Store.** Our same store metrics are non-IFRS financial measures, which are commonly used in the real estate industry and expected from the financial community, on both a net-effective and cash basis. We evaluate the performance of the operating properties we own and manage using a “same store” analysis because the population of properties in this analysis is consistent from period to period, which allows us to analyze our ongoing business operations.

We have defined the same store portfolio, for the three months ended December 31, 2019, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of January 1, 2018 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2018 and 2019. The same store population excludes properties acquired or disposed of to third parties during the period. We believe the factors that affect lease rental income, rental recoveries and property operating expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as for our total operating portfolio.

## Notes and Definitions (continued)

As our same store measures are non-IFRS financial measures, they have certain limitations as analytical tools and may vary among real estate companies. As a result, we provide a reconciliation of lease rental income, rental recoveries and property operating expenses from our financial statements prepared in accordance with IFRS to same store property NOI with explanations of how these metrics are calculated. In addition, we further remove certain non-cash items, such as straight-line rent adjustments, included in the financial statements prepared in accordance with IFRS to reflect a cash same store number. To clearly label these metrics, they are categorized as Same Store NOI – Net Effective and Same Store NOI – Cash.

The following is a reconciliation of our lease rental income, rental recoveries and property operating expenses, as included in the Statements of Comprehensive Income, to the respective amounts in our same store portfolio analysis:

in thousands of U.S. Dollars	2020	2019	Change (%)
<b>Rental income</b>			
Per the statements of comprehensive income	51,201	51,236	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	(1,026)	(3,689)	
Direct Billables Revenues from Properties included same store pool	2,048	1,826	
Straight-lined rent from properties included in the same store	(2,799)	(815)	
Other Adjustments for Properties in Same Store Pool	544	701	
<b>Same Store - Rental income - cash</b>	<b>49,968</b>	<b>49,259</b>	<b>1.4%</b>
<b>Rental expense</b>			
Per the statements of comprehensive income	6,604	6,799	
Properties not included in same store and other adjustments	323	(446)	
Direct Billables Expenses from Properties included same store pool	2,048	1,826	
<b>Same Store - Rental expense - cash</b>	<b>8,975</b>	<b>8,179</b>	<b>9.7%</b>
<b>NOI</b>			
Per the statements of comprehensive income	44,597	44,437	
Properties not included in same store	(1,349)	(3,243)	
Straight-lined rent from properties included in the same store	(2,799)	(815)	
Other Adjustments for Properties in Same Store Pool	544	701	
<b>Same Store - NOI - cash</b>	<b>40,993</b>	<b>41,080</b>	<b>-0.2%</b>
Straight-lined rent from properties included in same store	2,799	815	
<b>Same Store NOI - Net Effective</b>	<b>43,792</b>	<b>41,895</b>	<b>4.5%</b>

- a) To calculate Same Store rental income, we exclude the net termination and renegotiation fees to allow us to evaluate the growth or decline in each property's rental income without regard to one-time items that are not indicative of the property's recurring operating performance.

**Same Store Average Occupancy** represents the average occupied percentage of the Same Store portfolio for the period.

**Tenant Improvements** are the costs to prepare a property for lease to a new tenant or release to an existing tenant. Tenant improvements are reasonably expected to provide benefit beyond the lease term of the pending lease for future tenants, and are generally deemed to be consistent with comparable buildings in the market place.

**Total Expected Investment ("TEI")** represents total estimated cost of development or expansion, including land, development and leasing costs. TEI is based on current projections and is subject to change.

1Q 2020 Supplemental

**Turnover Costs** represent the obligations incurred in connection with the signing of a lease, including leasing commissions and tenant improvements and are presented for leases that commenced during the period. Tenant improvements include costs to prepare a space for a new tenant and for a lease renewal with the current tenant. It excludes costs to prepare a space that is being leased for the first time (i.e. in a new development property and short – term leases of less than one year).

**Value-Added Acquisitions ("VAA")** are properties we acquire for which we believe the discount in pricing attributed to the operating challenges could provide greater returns post-stabilization than the returns of stabilized properties that are not Value-Added Acquisitions. Value Added Acquisitions must have one or more of the following characteristics: (i) existing vacancy in excess of 20%; (ii) short term lease roll-over, typically during the first two years of ownership; (iii) significant capital improvement requirements in excess of 10% of the purchase price and must be invested within the first two years of ownership. These properties are not included in the operating portfolio.

**Valuation Methodology** the methodologies applied for the valuation of the assets and the factors which are part of the approaches, at the end we will present the ranges of the rates such as the market rents used for the entire portfolio. There are three basic approaches to value:

- The Income Approach
- The Direct Comparison Approach
- The Cost Approach

In practice, an approach to value is included or omitted based on its applicability to the property type being valued and the quality and quantity of information available.

### Income Approach

The Income Approach reflects the subject's income-producing capabilities. This approach assumes that value is created by expected income. Since the investment is expected to be acquired by an investor who would be willing to pay to receive an income stream plus reversion value from a property over a period, the Income Approach is used as the primary approach to value. The two common valuation techniques are the Discounted Cash Flow (DCF) Method and the Direct Capitalization Method.

### Discounted Cash Flow Method

Using this valuation method, future cash flows forecasted over an investment horizon, together with the proceeds of a deemed disposition at the end of the holding period. This method allows for modeling any uneven revenues or costs associated with lease up, rental growth, vacancies, leasing commissions, tenant inducements and vacant space costs. These future financial benefits are discounted to a present value at an appropriate discount rate based on market transactions.

- A discount rate applicable to future cash flows and determined primarily by the risk associated with income, and
- A capitalization rate used to obtain the future value of the property based on estimated future market conditions.

These rates are determined based on:

- The constant interviews we have with the developers, brokers, clients and active players in the market to know their expectation of IRR (before debt or without leverage).

- Mainly the real transactions in the market are analyzed. Since we are a leading company in the real estate sector we have extensive experience in most purchase transactions and we have the details of these before and during the purchase, which allows us to have a solid base when selecting our rates.

### Direct Capitalization Method

This method involves capitalizing a fully leased net operating income estimate by an appropriate yield. This approach is best utilized with stabilized assets, where there is little volatility in the net income and the growth prospects are also stable. It is most commonly used with single tenant investments or stabilized investments.

### Direct Comparison Approach

The Direct Comparison Approach utilizes sales of comparable properties, adjusting for differences to estimate a value for the subject property. This approach is developed in a simplified method to establish a range of unit prices for market comparable sales. This method is typically developed to support the Income Approach rather than to conclude on a value.

### Cost Approach

The Cost Approach is based upon the proposition the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements, which represent the Highest and Best Use of the land, or when relatively unique or specialized improvements are located on the site and for which there exist few sales or leases of comparable properties. This approach is not considered reliable because investors do not use this methodology to identify securities for purchase purposes; for this reason, this approach is not used for the valuation of the assets which comprise FIBRA Prologis.

### Methodology Selection

The target market for any real estate, is composed of those entities capable of benefiting from the Highest and Best Use of a property, of goodwill and paying a fair price. In the case of the properties under study which are part of FIBRA Prologis, the type of buyer will typically be a developer / investor, therefore, our studies replicate the analysis that both the developer and investor make to take their decisions.

### Statistics of the Portfolio

The following chart presents the ranges of Capitalization Rates, Discount Rates, Reversion Rates and Market Rents used in the portfolio that are part of FIBRA Prologis:

FIBRA Prologis Statistics (191 Assets)	For the Three months ended March 31, 2020
Capitalization Rates (%)	From 6.75% to 9.75% Weight Avg. 7.46%
Discount Rates (%)	From 8.00% to 11.25% Weight Avg. 8.84%
Term Cap Rates (%)	From 7.00% to 10.00% Weight Avg. 7.70%
Market Rents (US \$/ Sq ft/ Yr)	From \$4.00 to \$10.00 Weight Avg. \$5.17

**Weighted Average Stabilized Capitalized (“Cap”) Rate** is calculated as Stabilized NOI divided by the Acquisition Price.