

Tercer Trimestre 2020

# FIBRA Prologis Resultados financieros



Toluca Edificio #2, Ciudad de México, México



Otay Industrial Center #1, Tijuana, México

Estados financieros  
intermedios condensados

Información financiera  
complementaria

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

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

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

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

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

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

### **RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS CONTINUAN**

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

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

## SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

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

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

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

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

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

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

## **PERFIL DE FIBRA PROLOGIS**

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

## **DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS**

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

## **CONTACTOS CON INVERSIONISTAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN**

Kosta Karmaniolas, Tel: +1 415 733 9592, [kkarmani@prologis.com](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 30 de septiembre de  
2020 y por los tres y nueve meses  
terminados en esa fecha**

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



## Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2020

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



## **Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2020**

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

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

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

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

Los proyectos de desarrollo siguen siendo bajos en todo México.

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

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

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

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

Continúo deseando a ustedes y a sus seres queridos buena salud y seguridad durante estos tiempos sin precedentes.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

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

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

### **Resumen de la administración**

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 30 de septiembre de 2020, FIBRA Prologis era dueña de 201 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 39.0 millones de pies cuadrados (3.6 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 224 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

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

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

La información financiera del tercer trimestre de 2020 incluye los resultados del 1 de julio de 2020 al 30 de septiembre de 2020. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2020, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

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

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. La disminución del NOI sobre mismas propiedades de 840 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores concesiones relacionadas a mayor plazo en los contratos, un peso más débil y una ocupación promedio más baja, parcialmente compensado por rentas más altas.

## Perspectiva Operacional

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

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

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

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

## COVID-19

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

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

Durante el tercer trimestre, FIBRA Prologis cobró el 98.5 por ciento de renta vencida en comparación con el 99.7 por ciento para el mismo periodo del año pasado.

## Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del tercer trimestre, Prologis tenía 1.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 88.4 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

### Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 63.8 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 36.2 por ciento. Este incremento se debe principalmente a la actividad de renovación de contratos en la Ciudad de México. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 36 por ciento de la renta neta efectiva.

### Liquidez y Recursos de Capital

#### *Resumen*

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

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

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

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



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

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

### *Deuda*

Al 30 de septiembre de 2020, contábamos con aproximadamente Ps. 17,373 millones (US\$777.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.3 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.4 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.1 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 30 de septiembre de 2020 es 28.6 por ciento y 9.0 veces, respectivamente.

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

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

### Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2020 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2020;
- Los estados condensados de resultados integrales por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2020; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

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

### Alcance de la revisión

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

(Continúa)



*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2020, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AVO', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 16 de octubre de 2020.

## Estados intermedios condensados de posición financiera

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

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

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

## Estados intermedios condensados de resultado integral

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

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

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

## Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

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

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ -	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividendos	-	-	-	(1,141,933)	(1,141,933)
CBFIs emitidos	172,627	-	-	-	172,627
<b>Utilidad integral:</b>					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(73,440)	-	-	(73,440)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(152,773)	-	-	(152,773)
Utilidad neta	-	-	-	1,618,298	1,618,298
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(226,213)	-	1,618,298	1,392,085
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2019</b>	<b>\$ 14,124,954</b>	<b>\$ 8,996,329</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 8,000,673</b>	<b>\$ 31,121,956</b>
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(1,204,635)	(1,204,635)
CBFIs emitidos	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Recompra de CBFIs	-	-	(5,000)	-	(5,000)
<b>Utilidad integral:</b>					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	5,102,129	-	-	5,102,129
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(69,656)	-	-	(69,656)
Utilidad neta	-	-	-	769,578	769,578
Utilidad integral neta	-	5,032,473	-	769,578	5,802,051
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>\$ 22,369,174</b>	<b>\$ 12,665,143</b>	<b>\$ (5,000)</b>	<b>\$ 7,721,692</b>	<b>\$ 42,751,009</b>

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

## Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

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

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2020	2019
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del período	\$ 769,578	\$ 1,618,298
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	1,369,059	(224,228)
Cuota por incentivo	-	172,627
Reserva para cuentas incobrables	12,294	20,608
Costo financiero	638,135	559,700
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	-	18,638
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(111,124)	640
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(11,866)	12,138
Instrumentos de cobertura	-	(13,080)
(Utilidad) pérdida cambiaria no realizada, neta	82,361	3,714
Nivelación de renta	(194,219)	(13,712)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	25,913	(7,104)
Otras cuentas por cobrar	3,510	106,528
Pagos anticipados	(33,808)	(28,360)
Otros activos	17,955	2,913
Cuentas por pagar	3,555	(40,036)
IVA por pagar	16,993	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(34,389)	(42,706)
Depósitos en garantía	34,837	(6,747)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,588,784	2,139,831
<b>Actividades de inversión:</b>		
Recursos utilizados en la adquisición de propiedades de inversión	(8,713,152)	-
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión	-	1,363,020
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(111,382)	-
Costo relacionados con la disposición de propiedades de inversión	-	(15,310)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(443,196)	(289,010)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(9,267,730)	1,058,700
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Dividendos pagados	(1,204,635)	(1,141,933)
Préstamos obtenidos	2,725,087	1,545,463
Pago de préstamos	(2,656,976)	(2,901,852)
Intereses pagados	(457,013)	(548,748)
CBFIs emitidos	8,300,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-
Recompra de CBFIs	(5,000)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	6,645,683	(3,047,070)
(Decremento) incremento en efectivo, neta	(33,263)	151,461
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	310,862	(80,801)
Efectivo al principio del período	182,792	339,276
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>\$ 460,391</b>	<b>\$ 409,936</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
CBFIs emitidos	-	172,627
Total transacciones que no requirieron recursos:	\$ -	\$ 4,656,991

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



## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de septiembre de 2020 y por los periodos de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019.

En miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi

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

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

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

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

<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 (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Préstamos:</b>					
	2-abril-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 1,836.9	\$ 75.0
	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>\$ 2,725.1</b>	<b>\$ 120.0</b>

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Pagos:</b>					
	29-septiembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 112.3	\$ 5.0
	25-agosto-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	329.8	15.0
	30-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	219.9	10.0
	17-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	669.1	30.0
	6-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.1	5.0
	12-junio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.1	5.0
	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>\$ 2,657.0</b>	<b>\$ 115.0</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>					
Dividendos	14-julio-2020	\$ 383.7	\$ 17.1	0.4518	0.0201
Dividendos	25-febrero-2020	442.6	23.8	0.6818	0.0368
Dividendos	23-enero-2020	378.3	20.1	0.5828	0.0310
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 1,204.6</b>	<b>\$ 61.0</b>		

### iii. Adquisiciones

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados	Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Adquisiciones:</b>						
Guadalajara Downtown 1	22-junio-2020	Guadalajara	47,685	\$	44.2	\$ 2.1
Santa María 2	22-junio-2020	Mexico	92,176		149.8	6.7
Grande, Edificio 1	6-abril-2020	Mexico	996,897		2,202.0	89.2
Grande, Edificio 2	6-abril-2020	Mexico	1,053,173		2,445.3	99.1
Grande, Edificio 3	6-abril-2020	Mexico	312,000		639.7	25.9
Grande, Edificio 4	6-abril-2020	Mexico	255,840		534.7	21.7
Grande, Edificio 5	6-abril-2020	Mexico	408,315		837.1	33.9
Grande, Edificio 6	6-abril-2020	Mexico	312,584		632.3	25.6
Grande, Edificio 7	6-abril-2020	Mexico	283,360		557.5	22.6
Grande, Edificio 8	6-abril-2020	Mexico	367,556		781.8	31.7
<b>Total adquisiciones</b>			<b>4,129,586</b>	<b>\$</b>	<b>8,824.4</b>	<b>\$ 358.5</b>

iv. Oferta de derechos

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

En millones, excepto por CBFI

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

v. Recompra de CBFIs

El 1 de abril de 2020, FIBRAPL registró una reserva de compra CBFI de \$202.9 miles de dólares estadounidenses (\$5.0 millones de pesos mexicanos). Ver nota 14.

vi. Crisis pandémica

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

## 2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2020 y 2019 y por los periodos de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2019 han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, Información Financiera Intermedia. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas

Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2019, de conformidad con IFRS.

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

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

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

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 30 de septiembre de 2020 y por los periodos de tres y nueve meses terminados en esa fecha han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 13. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2019, excepto por lo siguiente:

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

### 4. Reclasificaciones

Durante el 2020, FIBRAPL modificó la presentación de los instrumentos de cobertura de su estado de posición financiera para clasificarlos en el corto y en el largo plazo de acuerdo a su fecha de vencimiento.

## 5. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 30 de septiembre de 2020 son como sigue:

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

## 6. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

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

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

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

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

		Al 30 de septiembre de 2020							
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>									
Terreno	\$	5,714,173	\$ 1,599,368	\$ 1,280,812	\$ 1,246,816	\$ 1,200,787	\$ 832,127	\$ -	\$ 11,874,083
Edificios		22,856,691	6,397,472	5,123,247	4,987,266	4,803,146	3,328,509	-	47,496,331
		28,570,864	7,996,840	6,404,059	6,234,082	6,003,933	4,160,636	-	59,370,414
Nivelación de renta		233,496	105,234	87,885	122,809	75,697	46,360	-	671,481
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>28,804,360</b>	<b>\$ 8,102,074</b>	<b>\$ 6,491,944</b>	<b>\$ 6,356,891</b>	<b>\$ 6,079,630</b>	<b>\$ 4,206,996</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 60,041,895</b>
<b>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>37,546</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 37,546</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$ 884,609</b>	<b>\$ 1,501,575</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14,984,918</b>	<b>\$ 17,371,102</b>

		Al 31 de diciembre de 2019							
en miles de pesos mexicanos		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>\$</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>Otras propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>10,778</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>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$ 746,367</b>	<b>\$ 1,266,918</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 12,538,043</b>	<b>\$ 14,551,328</b>



## 7. Utilidad por CBFi

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

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

Al 30 de septiembre de 2020, FIBRAPL tuvo 849,185,514 CBFi en circulación, que incluyen 200,000,000 CBFi de la oferta de derechos el 17 de marzo de 2020. Ver nota 14.

## 8. Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

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

## 9. Otras cuentas por cobrar

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero. Dichos pagos son reconocidos como parte de gastos a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores en el extranjero. Si FIBRAPL tiene la expectativa de ser reembolsados, el monto se registra como otras cuentas por cobrar. Al 30 de septiembre 2020 y 2019 el saldo de otras cuentas por cobrar fue de \$8,707.0 y \$10,301.0 respectivamente.

El 18 de junio de 2020, FIBRAPL recibió un reembolso de \$1,821.3 millones de dólares estadounidenses (\$40,463.4 millones de Pesos Mexicanos) por retención de impuestos relacionados con pagos de intereses a acreedores extranjeros los cuales habían sido previamente reservados al 31 de diciembre de 2019.

## 10. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Impuesto predial	\$ 21,698	\$ -
Seguros	14,239	601
Otros pagos anticipados	1,783	2,694
<b>Total</b>	<b>\$ 37,720</b>	<b>\$ 3,295</b>

## 11. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una pérdida de \$1,369,059 y una ganancia de \$224,228 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019 respectivamente.

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

Mercado	Valor razonable al 30 de septiembre de 2020 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 28,804,360	63	17,592
Guadalajara	8,102,074	26	5,937
Monterrey	6,491,944	22	4,419
Tijuana	6,356,891	33	4,208
Reynosa	6,079,630	30	4,712
Juárez	4,206,996	28	3,235
<b>Total</b>	<b>\$ 60,041,895</b>	<b>202</b>	<b>40,103</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 \$371,173.

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

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

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$671,481 y \$420,465, respectivamente.

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

**i. Técnica de valoración**

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

**ii. Datos de entrada no observables significativos**

	Al 30 de septiembre de 2020
Tasa de ocupación	96.4%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 12.00% Promedio ponderado 8.75%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 10.50% Promedio ponderado 7.36%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

- b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y por el año terminado el 31 de diciembre 2019, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2020	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta devengados	-	1,230,502
Efecto por conversión de moneda funcional	7,280,566	(1,836,253)
Adquisición de propiedades de inversión	8,713,152	71,222
Costos de adquisición	111,382	10,592
Disposición de propiedades de inversión	-	(1,363,020)
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	443,196	479,742
Nivelación de rentas	251,016	15,971
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión	(1,369,059)	275,835
<b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>	<b>\$ 60,041,895</b>	<b>\$ 44,611,642</b>

- c) Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2020 y 2019, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2020	2019
Gastos capitalizables	\$ 108,535	\$ 130,466
Comisiones por arrendamiento	116,258	71,004
Mejoras a las propiedades de inversión	218,403	87,540
	<b>\$ 443,196</b>	<b>\$ 289,010</b>

## 12. Otras propiedades de inversión

El 22 de junio de 2020, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial, ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un área arrendable de 92,176, pies cuadrados, incluyendo 17,350 pies cuadrados de oficinas.

El 20 de diciembre de 2019, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un área arrendable de 41,779 pies cuadrados, incluyendo 5,673 pies cuadrados de oficinas.

en miles de pesos mexicanos	Valor razonable al 30 de septiembre de 2020	Valor razonable al 31 de diciembre de 2019	Área rentable en SF*
Santa Maria 1 Offices	\$ 10,643	\$ 10,778	5,673
Santa Maria 2 Offices	26,903	-	17,350
<b>Total</b>	<b>\$ 37,546</b>	<b>\$ 10,778</b>	<b>23,023</b>

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

### 13. Deuda a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el total de la deuda de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares estadounidenses, de la siguiente manera:

	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de septiembre de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 250bps	5,000	\$ 111,799	-	\$ -
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	3,353,970	150,000	2,830,905
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	5,030,955	225,000	4,246,358
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	6,484,342	290,000	5,473,083
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,196,249	53,500	1,009,689
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,196,249	53,500	1,009,689
				<b>777,000</b>	<b>17,373,564</b>	<b>772,000</b>	<b>14,569,724</b>
Intereses por pagar				1,514	33,873	1,552	29,298
Costos de emisión de deuda				(1,625)	(36,335)	(2,527)	(47,694)
				<b>776,889</b>	<b>17,371,102</b>	<b>771,025</b>	<b>14,551,328</b>
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,514	33,873	1,552	29,298
<b>Deuda a largo plazo</b>				<b>775,375</b>	<b>\$ 17,337,229</b>	<b>769,473</b>	<b>\$ 14,522,030</b>

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

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

El 28 de mayo de 2020, FIBRAPL ejerció una de las opciones para extender un año la fecha de vencimiento. La comisión financiera con respecto a la extensión fue de \$812.5 miles de dólares estadounidenses (\$18.0 millones de pesos mexicanos). Al 30 de septiembre de 2020, FIBRAPL debía \$5.0 millones de dólares estadounidenses (\$111.8 millones de pesos) de la Línea de Crédito.

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

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3) por \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,030.9 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 15 de marzo de 2022 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2) por \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$3,353.9 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2021 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité.

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

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

Al 30 de septiembre de 2020, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

## 14. Capital

Al 30 de septiembre de 2020 el total de CBFI es de 849,185,514.

El 3 de abril de 2020, FIBRAPL reconoció una reserva de compra CBFI de \$202.9 miles de dólares estadounidenses (\$5.0 millones de pesos mexicanos) de CBFis.

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

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

## 15. Información de partes relacionadas

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

### a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.



- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Al 30 de septiembre de 2020, dada la volatilidad histórica y la incertidumbre del rendimiento futuro de CBFis, no se registró ninguna cuota de incentivo para el Administrador durante el período del 5 de junio de 2019 al 4 de junio de 2020.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.



## b. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

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

## c. Transacciones con compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2020	2019	2020	2019
Dividendos	\$ 179,308	\$ 177,601	\$ 565,969	\$ 533,639
Comisiones por administración de activos	\$ 110,531	\$ 85,839	\$ 316,537	\$ 252,620
Comisiones por administración de propiedades	\$ 34,482	\$ 30,363	\$ 100,110	\$ 86,871
Comisiones por arrendamiento	\$ 5,667	\$ 7,916	\$ 45,002	\$ 23,459
Comisiones por desarrollo	\$ 2,451	\$ 1,140	\$ 11,550	\$ 16,552
Cuota por mantenimiento	\$ 3,083	\$ 2,318	\$ 9,627	\$ 6,378
Cuota por incentivos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 172,627*

\*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 4,511,692 (\$172.6 millones de pesos mexicanos) en CBFIs emitidos el 11 de diciembre del 2019.

## 16. Actividades de cobertura

Al 30 de septiembre de 2020, FIBRAPL tiene un pasivo por \$130.7 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$48.5 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

### Swap de tasa de interés

Al 30 de septiembre del 2020, FIBRAPL tiene tres contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.7462% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 6 de agosto de 2021, dos de ellos cubren la exposición de \$240 millones dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). El 15 de abril de 2020, FIBRAPL celebró un nuevo contrato de swap con Bank Nova Scotia de \$ 50.0 millones de dólares estadounidenses que vence el 6 de abril de 2021, con una tasa de interés fija de 0.325% que cubre la exposición restante del pago de la tasa de interés variable, referente al préstamo a tasa variable de \$290.0 millones de dólares estadounidenses pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4) . Ver nota 13.

Al 30 de septiembre del 2020, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 13.

Al 30 de septiembre del 2020, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 13.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 30 de septiembre de 2020 por (\$130.7) millones de pesos mexicanos, ha sido reconocido a través de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

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

en miles de pesos mexicanos

Institución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 30 de septiembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ (1,342)	\$ (1,382)
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	(1,342)	(1,382)
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(26,952)	(22,953)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(26,952)	(22,952)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(36,545)	(6,507)
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(36,545)	(6,507)
Bank of Nova Scotia	15 de abril de 2020	6 de abril de 2021	50.0	(983)	-
				\$ (130,661)	\$ (61,683)

\* (en millones de dólares estadounidenses)

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

## Opciones de tipo de cambio

El 31 de julio de 2020 FIBRAPL negoció cuatro opciones de tipo de cambio con Bank of Nova Scotia, de \$3.4 millones de dólares (\$75.0 millones de pesos mexicanos) cada uno para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2020, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$48.5 millones de pesos mexicanos.

## 17. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2020.

## 18. Aprobación de los estados financieros

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

\* \* \* \* \*



TERCER TRIMESTRE 2020

# FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

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

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



Olay Industrial Center #1, Tijuana, México



## Resumen Corporativo

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

## Información Financiera

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

## Resumen Operativo

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

## Uso de Capital

- 15 Adquisiciones

## Capitalización

- 16 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

## Patrocinador

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

## Notas y Definiciones

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



Apodaca Building #1, Monterrey, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de Septiembre de 2020, FIBRA Prologis era dueño de 201<sup>(A)</sup> edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 39.0 millones de pies cuadrados (3.6 millones de metros cuadrados) de ABR.

**PRESENCIA EN MERCADOS**

96.4%<sup>(B)</sup> Ocupación

**TOTAL DE MERCADOS**

	% Renta Neta Efectiva
ABR	

39.0 MPC 100%

**MERCADOS DE MANUFACTURA**

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

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

**MERCADOS DE CONSUMO**

Guadalajara, Ciudad de Mexico, Monterrey

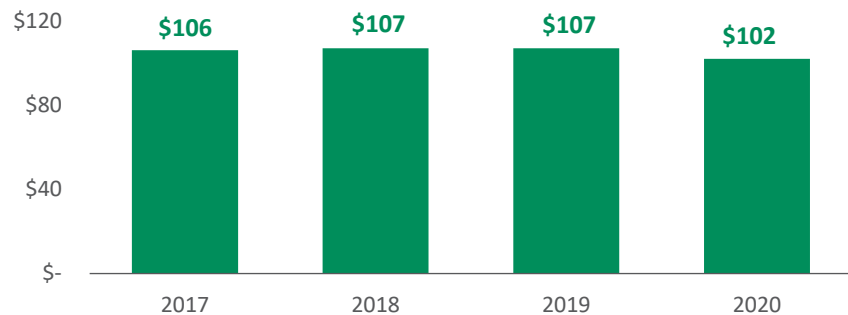
	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
ABR		
26.8 MPC	69.6%	95.6%



## Perfil Corporativo

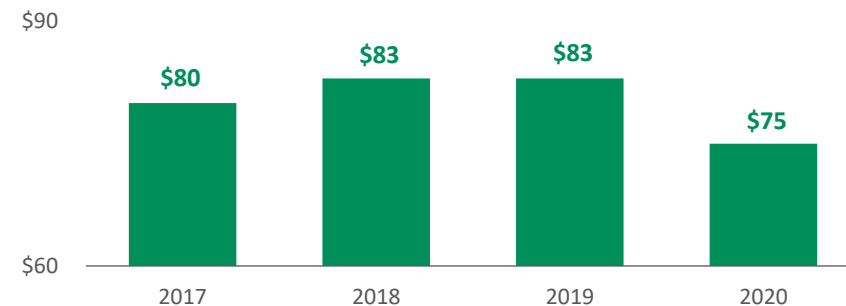
### FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



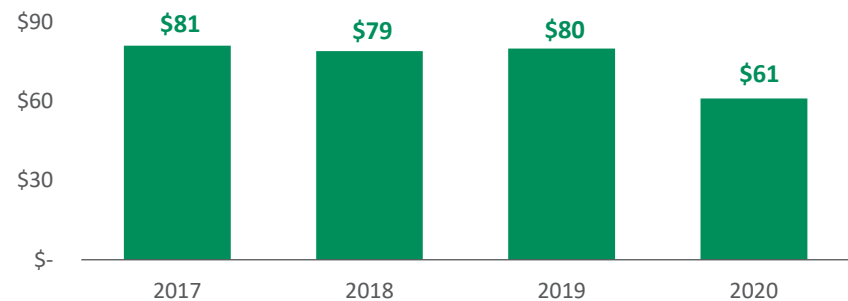
### AFFO

(en millones de US\$)



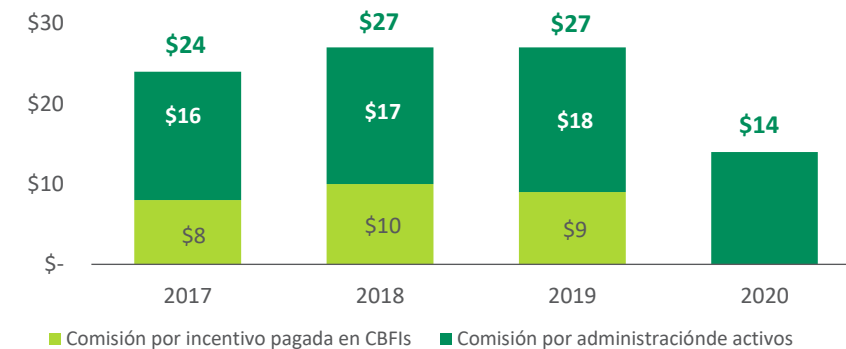
### DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



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

(en millones de US\$)





## Desempeño Financiero

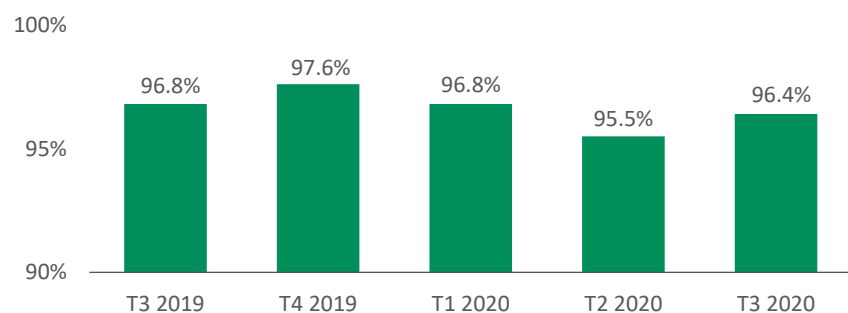
Abajo se incluyen comparativos trimestrales en pesos mexicanos y dólares estadounidenses, así como un resumen del rendimiento generado.

en miles, excepto por CBFi

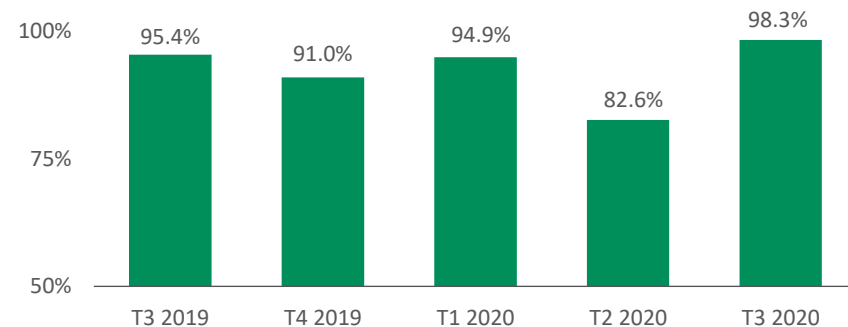
	Por los tres meses terminados al									
	30 de Septiembre de 2020		30 de Junio de 2020		31 de Marzo de 2020		31 de Diciembre de 2019		30 de Septiembre de 2019	
	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>	Ps.	US\$ <sup>(A)</sup>
Ingresos	1,236,406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

## Desempeño Operativo

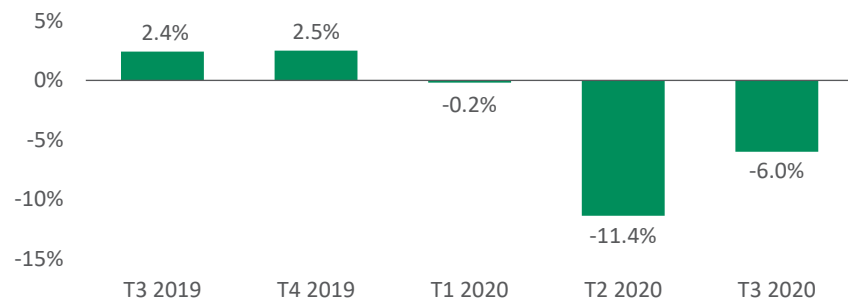
### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



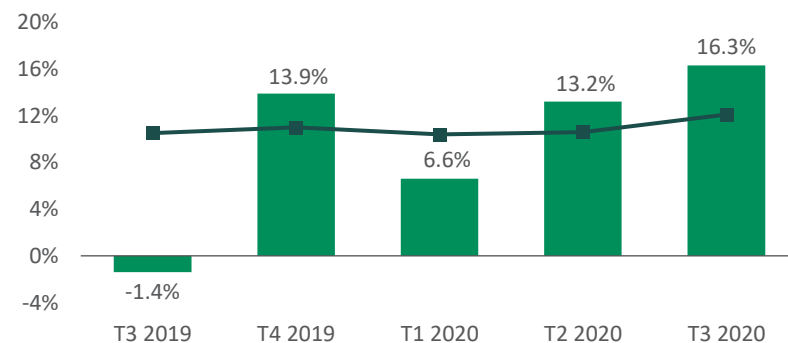
### PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



### CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
Total trimestral	-1.4%	13.9%	6.6%	13.2%	16.3%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	10.5%	11.0%	10.4%	10.6%	12.1%

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

Rendimiento Financiero		Bajo		Alto
<b>FFO por CBFI año completo <sup>(A)</sup></b>	\$	0.1550	\$	0.1650
<b>Operaciones</b>				
Ocupación al final del año		95.0%		96.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		-5.0%		-3.0%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
<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	\$	21,000
Distribución por CBFI del año completo 2020 (dólares estadounidenses)	\$	0.0970	\$	0.0970

# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

3T 2020 Información Suplementaria

en miles	30 de Septiembre de 2020		31 de Diciembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Activo</b>				
Activo circulante:				
Efectivo	460,391	20,590	182,792	9,687
Cuentas por cobrar <sup>(A)</sup>	78,263	3,499	56,870	3,012
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8,707	389	10,301	546
Pagos anticipados	37,720	1,686	3,295	174
Opciones de tipo de cambio	41,789	1,869	7,338	389
	<b>626,870</b>	<b>28,033</b>	<b>260,596</b>	<b>13,808</b>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión <sup>(B)</sup>	60,041,895	2,685,261	44,611,642	2,363,819
Otras propiedades de inversión	37,546	1,679	10,778	571
Opciones de tipo de cambio	6,752	302	-	-
Otros activos	33,452	1,495	43,386	2,298
	<b>60,119,645</b>	<b>2,688,737</b>	<b>44,665,806</b>	<b>2,366,688</b>
<b>Total activo</b>	<b>60,746,515</b>	<b>2,716,770</b>	<b>44,926,402</b>	<b>2,380,496</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	85,516	3,825	69,159	3,666
Impuesto al valor agregado por pagar	17,411	779	356	19
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	23,857	1,067	49,161	2,605
Porción circulante de la deuda a largo plazo	33,873	1,514	29,298	1,552
Porción circulante de las opciones de tipo de cambio	130,661	5,844	-	-
	<b>291,318</b>	<b>13,029</b>	<b>147,974</b>	<b>7,842</b>
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	17,337,229	775,374	14,522,030	769,473
Depósitos en garantía	366,959	16,412	280,342	14,854
Instrumentos de cobertura cambiaria	-	-	61,683	3,268
	<b>17,704,188</b>	<b>791,786</b>	<b>14,864,055</b>	<b>787,595</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>17,995,506</b>	<b>804,815</b>	<b>15,012,029</b>	<b>795,437</b>
Capital				
Capital contribuido	22,369,174	1,401,608	14,124,954	1,025,477
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	20,381,835	510,347	15,789,419	559,582
<b>Total de capital contable</b>	<b>42,751,009</b>	<b>1,911,955</b>	<b>29,914,373</b>	<b>1,585,059</b>
<b>Total de pasivo y capital contable</b>	<b>60,746,515</b>	<b>2,716,770</b>	<b>44,926,402</b>	<b>2,380,496</b>

# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

3T 2020 Información Suplementaria

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

# Información Financiera

## Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

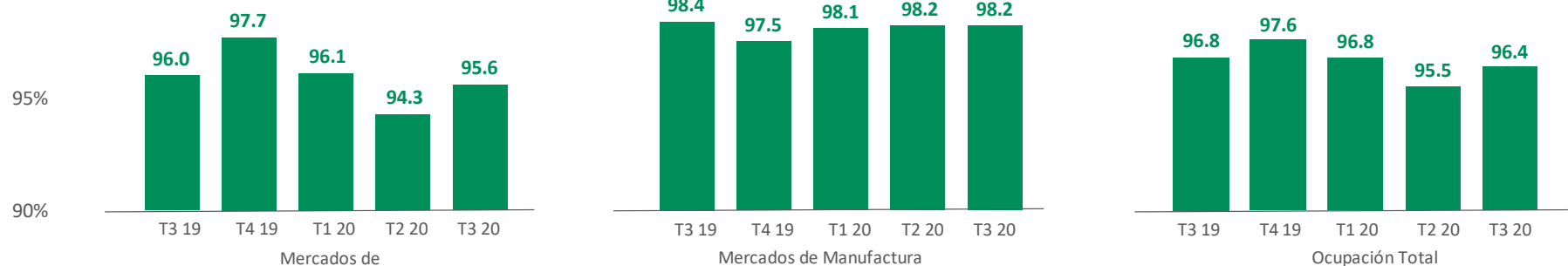
3T 2020 Información Suplementaria

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

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

### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO

100%



### ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

#### Pies cuadrados de contratos empezados

	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
Renovaciones	653	2,109	2,236	4,317	3,424
Nuevos contratos	126	630	400	737	336

#### Total de pies cuadrados de contratos empezados

	779	2,739	2,636	5,054	3,760
--	-----	-------	-------	-------	-------

#### Duración promedio de contratos empezados (meses)

	37	75	60	79	61
--	----	----	----	----	----

#### Portafolio operativo:

Últimos cuatro periodos - contratos empezados	6,182	7,118	8,161	11,208	14,189
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	17.6%	20.3%	23.4%	32.1%	38.8%

#### Cambio en renta - efectivo

	-0.7%	-2.4%	0.3%	1.2%	7.5%
--	-------	-------	------	------	------

#### Cambio en renta neta efectiva

	-1.4%	13.9%	6.6%	13.2%	16.3%
--	-------	-------	------	-------	-------

## Indicadores Operativos

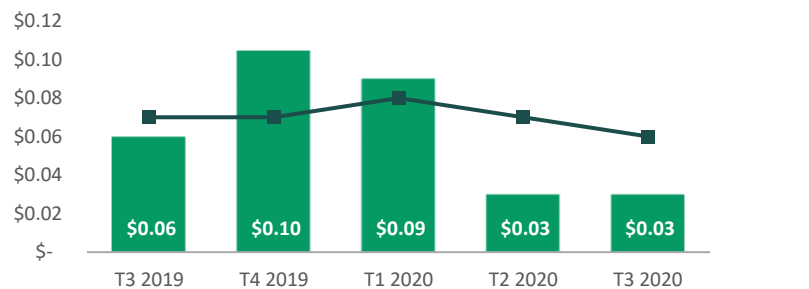
### GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

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

### INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

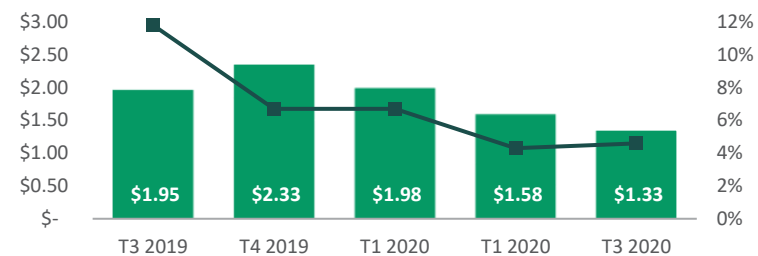
	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
Pies cuadrados del portafolio	33,030	33,024	34,508	34,508	34,508
Ocupación promedio	96.3%	96.6%	96.7%	94.3%	96.4%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	4.2%	1.7%	1.4%	(10.4%)	(9.1%)
Gastos operativos en efectivo	11.8%	(1.5%)	9.7%	(5.5%)	(22.0%)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

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



	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
<b>Total Trimestral</b>	\$ 0.06	\$ 0.10	\$ 0.09	\$ 0.03	\$ 0.03
<b>Promedio Último Cuatro Periodos</b>	\$ 0.07	\$ 0.70	\$ 0.08	\$ 0.07	\$ 0.06

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



	T3 2019	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020
<b>USD Por Pie Cuadrado (\$)</b>	\$ 1.95	\$ 2.33	\$ 1.98	\$ 1.58	\$ 1.33
<b>Como % Del Valor De Contrato</b>	11.8%	6.7%	6.7%	4.3%	4.6%



# Resumen Operativo

## Portafolio Operativo

3T 2020 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles

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

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

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

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

pies cuadrados en miles

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

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

pies cuadrados y moneda en miles

### Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

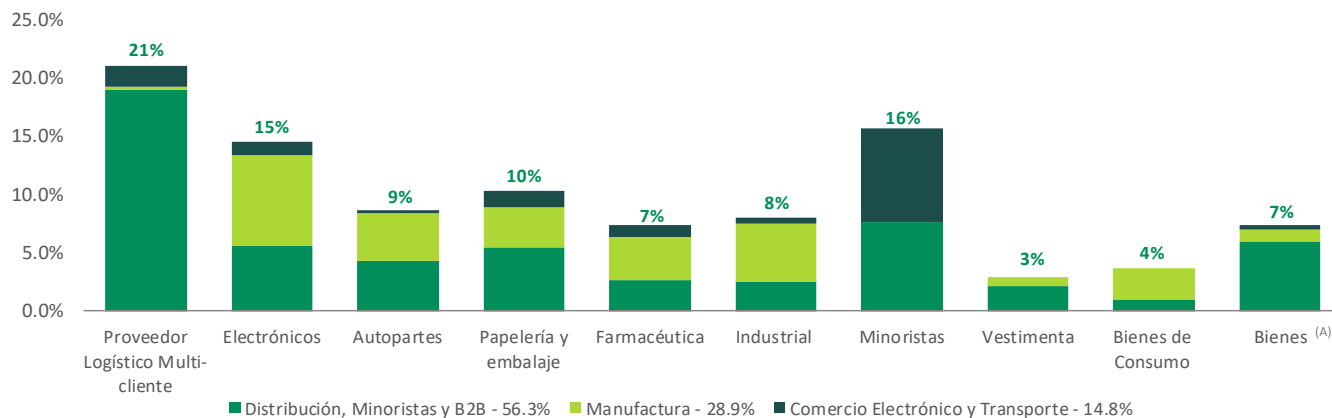
Año	Pies Cuadrados Ocupados		Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva % por Moneda	
			Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2020	679		80,530	3,602	2%	118.66	5.31	28%	72%
2021	4,301		526,504	23,547	11%	122.42	5.47	49%	51%
2022	5,977		728,713	32,590	15%	121.91	5.45	51%	49%
2023	5,298		623,205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

### Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

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

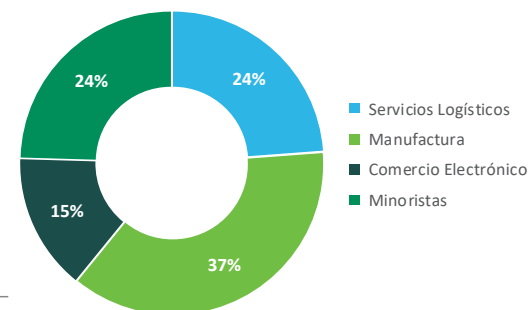
### USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



### TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



# Uso de Capital

## Adquisiciones

3T 2020 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2020			Año Completo 2020		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta <sup>(A)</sup>		Pies Cuadrados	Precio de Venta <sup>(A)</sup>	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
<b>ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS</b>						
<b>Mercados de Consumo</b>						
Mexico City	-	-	-	4,082	8,780,325	356,340
Guadalajara	-	-	-	48	44,210	2,060
Monterrey	-	-	-	-	-	-
<b>Total Mercados de Consumo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,130</b>	<b>8,824,534</b>	<b>358,400</b>
<b>Mercados de Manufactura</b>						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	-	-	-
<b>Total Mercados de Manufactura</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total Adquisición de Edificios</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4,130</b>	<b>8,824,534</b>	<b>358,400</b>
<b>Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado</b>					<b>6.7%</b>	

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

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

# Capitalización

## Deuda e Indicadores de Apalancamiento

3T 2020 Información Suplementaria

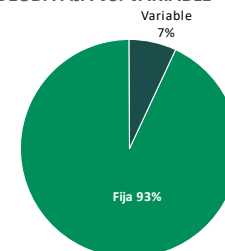
moneda en millones Vencimiento	No garantizada				Garantizada			Total	Prom. Ponderado de Tasa de Interés <sup>(A)</sup>	Prom. Ponderado de Tasa de Interés	
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Deuda Hipotecaria		Ps.				US\$
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$					
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2021	-	-	-	-	-	-	-	-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

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

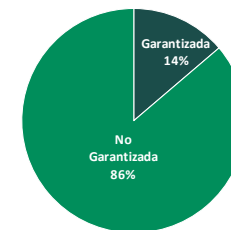
moneda en millones Liquidez	Ps.	US\$
Contrato de crédito revolvente	7,267	325
Menos:	-	-
Préstamos desembolsados	112	5
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	7,155	320
Efectivo no restringido	460	21
<b>Liquidez total</b>	<b>7,615</b>	<b>341</b>

Métricas de Deuda <sup>(C)</sup>	2020	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	28.2%	29.0%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.12x	4.41x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.02x	4.68x

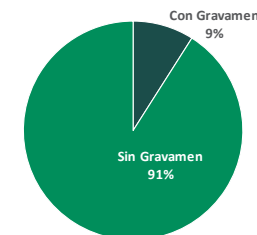
### DEUDA FIJA VS. VARIABLE <sup>(D)</sup>



### DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



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



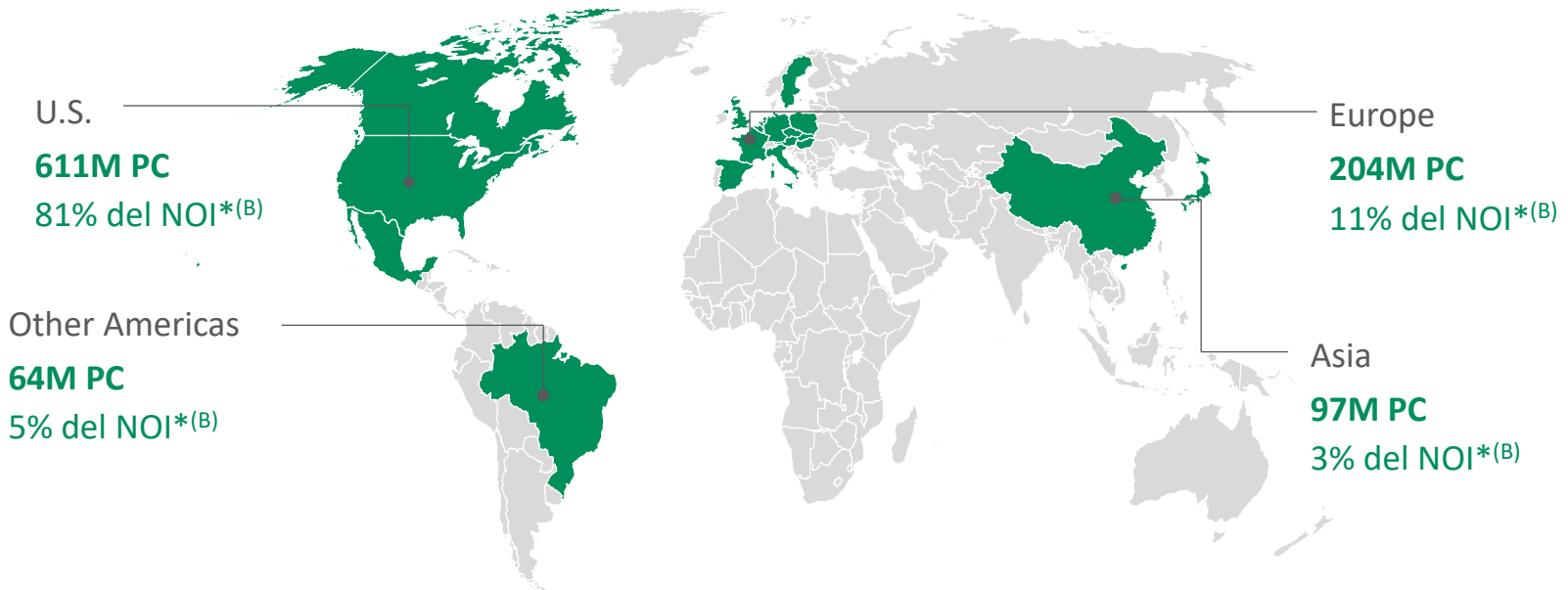
- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- D. Incluye swaps de tasa de interés.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de septiembre de 2020.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de septiembre de 2020, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 976 millones de pies cuadrados (91 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,500 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

**4,679**  
Propiedades

**976M**  
Pies Cuadrados

**~5,500**  
Clientes



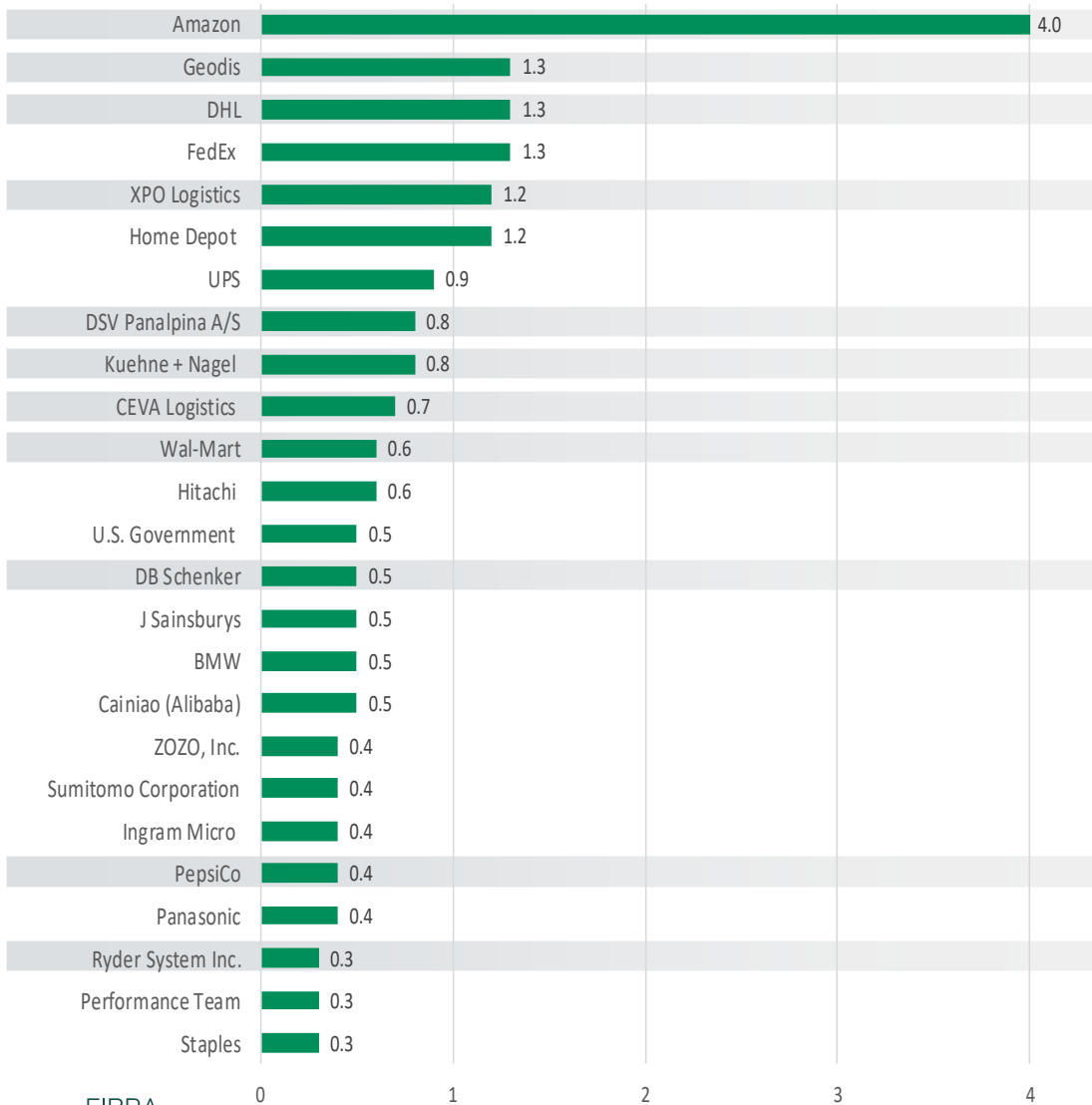
• Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los inversionistas de [www.prologis.com](http://www.prologis.com).

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

# Patrocinador

## Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

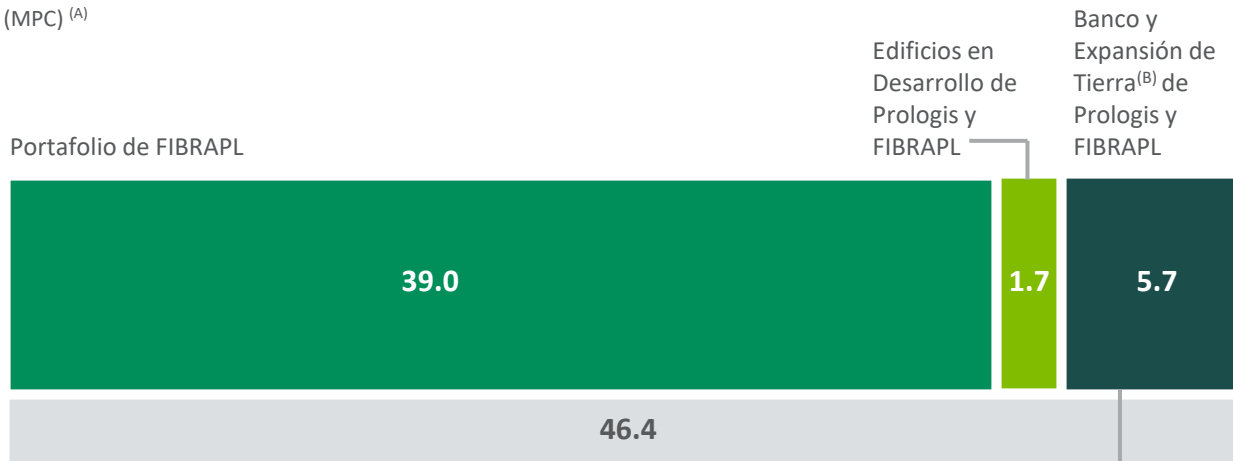


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

**CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS**

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

Portafolio de FIBRAPL



Edificios en Desarrollo de Prologis y FIBRAPL

Banco y Expansión de Tierra<sup>(B)</sup> de Prologis y FIBRAPL

- Crecimiento potencial de 19% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

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



■ Ciudad de México ■ Monterrey ■ Reynosa ■ Juárez ■ Tijuana

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



Toluca Building #2, Ciudad de México, México

## Notas y Definiciones



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

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

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

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

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

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

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

## Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

en miles excepto cantidades por acción

	Por los tres meses terminados				Por los nueve meses terminados			
	30 de Septiembre de 2020		30 de Septiembre de 2019		30 de Septiembre de 2020		30 de Septiembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Utilidades</b>								
(Pérdida) utilidad neta	1,473,968	66,150	460,107	23,836	769,578	35,055	1,618,298	84,120
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640
<b>Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido</b>	<b>1.7357</b>	<b>0.0779</b>	<b>0.7087</b>	<b>0.0367</b>	<b>0.9696</b>	<b>0.0442</b>	<b>2.5026</b>	<b>0.1301</b>
<b>FFO</b>								
AMEFIBRA FFO	835,180	37,344	514,276	26,628	2,246,887	103,769	1,642,592	84,936
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640
<b>AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido</b>	<b>0.9835</b>	<b>0.0440</b>	<b>0.7922</b>	<b>0.0410</b>	<b>2.8309</b>	<b>0.1307</b>	<b>2.5402</b>	<b>0.1313</b>
FFO, modificado por FIBRA Prologis	823,584	36,820	502,518	26,021	2,209,132	102,051	1,601,187	82,774
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640
<b>FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi</b>	<b>0.9699</b>	<b>0.0434</b>	<b>0.7741</b>	<b>0.0401</b>	<b>2.7833</b>	<b>0.1286</b>	<b>2.4762</b>	<b>0.1280</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:

en miles

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

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

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

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

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

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

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

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

## Nuestras Medidas FFO

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

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

## AFFO

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

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

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

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

## Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

## Clasificación de Mercados

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

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

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

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

**Portafolio Operativo** incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 30 de junio de 2020, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2018, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2019 y 2020. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

# Notas y Definiciones (continuación)

3T 2020 Información Suplementaria

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

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

en miles de dólares estadounidenses	2020	2019	Cambio (%)
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>			
Según estados de utilidad integral	55,665	48,551	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(8,465)	(841)	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,658	2,348	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	(2,917)	500	
<b>Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>45,941</b>	<b>50,558</b>	<b>-9.1%</b>
<b>Gastos por rentas:</b>			
Según estados de utilidad integral	6,861	7,733	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(819)	(210)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,658	2,348	
<b>Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>7,700</b>	<b>9,871</b>	<b>-22.0%</b>
<b>NOI</b>			
Según estados de utilidad integral	48,804	40,818	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(7,646)	(631)	
Ajuste por nivelación de rentas	(2,917)	500	
<b>NOI Mismas Propiedades - efectivo</b>	<b>38,241</b>	<b>40,687</b>	<b>-6.0%</b>
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	2,917	(500)	
<b>NOI Mismas Propiedades - efectivo neto</b>	<b>41,158</b>	<b>40,187</b>	<b>2.4%</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

## Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

## Capitalización Directa

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

## Enfoque Comparativo de Mercado

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

## Enfoque de Costos

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

## Selección de la Metodología

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

## Estadísticas del Portafolio

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

<b>Estadísticas FIBRA Prologis (201 Activos)</b>	<b>Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2020</b>
Tasas de Capitalización (%)	De 6.75% a 10.50% Promedio Ponderado 7.36%
Tasas de Descuento (%)	De 8.00% a 12.00% Promedio Ponderado 8.75%
Tasas de Reversión (%)	De 7.00% a 10.75% Promedio Ponderado 7.60%
Rentas de Mercado (US \$/ Pie Cuadrado/ Año)	De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.31

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

Third Quarter 2020

# FIBRA Prologis Financial Information



Toluca Building #2 , Mexico City, Mexico





Otay Industrial Center #1, Tijuana, Mexico

Interim Condensed Financial  
Statements

Supplemental Financial  
Information



## **FIBRA Prologis Announces Third Quarter 2020 Earnings Results**

MEXICO CITY (October 21, 2020) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the third quarter of 2020.

### **HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:**

- Rent collections were 98.5 percent.
- Period-end occupancy was 96.4 percent.
- Net effective rent on rollovers increased 16.3 percent.
- Weighted average customer retention was 98.3 percent.
- Same store cash NOI decreased 6.0 percent.
- Received VAT refund of Ps. 1.1 billion (US\$48.1 million) related to second quarter acquisition.

Net earnings per CBFI was Ps. 1.7357 (US\$0.0779) for the quarter compared with Ps. 0.7087 (US\$0.0367) for the same period in 2019.

Funds from operations (FFO) per CBFI as defined by FIBRA Prologis was Ps. 0.9699 (US\$0.0434) for the quarter compared with Ps. 0.7741 (US\$0.0401) for the same period in 2019.

### **STRONG OPERATING RESULTS CONTINUE**

“Our third quarter performance exceeded our expectations, resulting in terrific operating and financial results,” said Luis Gutiérrez, CEO, Prologis Property Mexico. “Rent change on rollover was a record 16.3 percent, while occupancy exceeded 96 percent. We remain focused on delivering consistent and, sustainable results as we continue to support our customers.”



Operating Portfolio	3Q20	3Q19	Notes
Period End Occupancy	96.4%	96.8%	<i>Three of six markets above 96%</i>
Leases Commenced	3.8 MSF	0.8 MSF	<i>82% of leasing activity related to Mexico City, Tijuana and Guadalajara; less than 2% of the portfolio GLA expires in the fourth quarter</i>
Customer Retention	98.3%	95.4%	
Net Effective Rent Change	16.3%	-1.4%	<i>All six markets recorded positive net effective rent change; five of six markets had at least 10%</i>
Same Store Cash NOI	-6.0%	2.4%	<i>Higher concessions, the result of longer lease terms along with a weaker peso and lower average occupancy partly offset by higher rents</i>
Same Store NOI	2.4%	1.5%	

## SOLID FINANCIAL POSITION

At September 30, 2020, FIBRA Prologis' leverage was 28.2 percent and liquidity was Ps. 7.6 billion (US\$341.0 million), which included Ps. 7.2 billion (US\$320.0 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 460.0 million (US\$20.6 million) of unrestricted cash.

"I am proud of our performance and expect a strong finish to the year," said Jorge Girault, senior vice president, Finance, Prologis Property Mexico. "Our balance sheet remains in excellent shape, with significant liquidity and low leverage, that puts us in the position to act on opportunities as they arise."

## 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, October 22, 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 News & Events.
- Dial in: +1 833 714-0919 (U.S. and Canada), 01 800 853 0234 (Mexico) or +1 778 560-2663 (all other countries) and enter Passcode 8120419.

A telephonic replay will be available October 22–October 29 at +1 800 585-8367 from the U.S. and Canada or at +1 416 621-4642 from all other countries using conference code 8120419. 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 September 30, 2020, FIBRA Prologis was comprised of 201 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 39.0 million square feet (3.6 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, (ix) risks related to the coronavirus pandemic, and (x) 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 September 30, 2020  
and for the three and nine month  
periods then ended**

---

<b>Contents</b>	<b>Page</b>
Third Quarter 2020 Earnings Report	1
Third Quarter 2020 Management Overview	2
Independent auditors' limited review report on interim condensed financial statements	10
Interim condensed statements of financial position as of September 30, 2020 and December 31, 2019	12
Interim condensed statements of comprehensive income for the three and nine month periods ended September 30, 2020 and 2019	13
Interim condensed statements of changes in equity for the nine months ended September 30, 2020 and 2019	14
Interim condensed statements of cash flows for the nine months ended September 30, 2020 and 2019	15
Notes to interim condensed financial statements as of September 30, 2020 and for the three and nine month periods then ended, and December 31, 2019	16 - 34

## Third 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.

## Third Quarter 2020 Management Overview

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

FIBRA Prologis continued to expand on our internal growth capabilities in the third quarter, driving occupancy and releasing spreads higher, resulting in outstanding operating and financial results. Leasing volume was 3.8 million square feet, with renewals accounting for 91 percent of this activity. Occupancy reached 96.4 percent. Net effective rents on rollover increased a record 16.3 percent. Cash same store NOI declined 6.0 percent on higher concessions which are a function of longer lease terms, a weaker peso and lower average occupancy, offset partly by higher rents. Same store NOI on a net effective basis, which straight-lines the rent increases and free rent component over the lease term, increased 2.4 percent. Thanks to our efforts to reduce risk across our portfolio, less than 2 percent of leases will expire in the fourth quarter of 2020 and just 11 percent will expire in 2021.

We remain highly focused on engaging with our customers and are working diligently to help them adapt to changes to their businesses in real time. Through the first nine months of the year, we have granted rent deferrals totaling 1.8 percent of annual revenues. In the third quarter, and notably, in line with expectations, we collected more than 98 percent of rents due. Our property managers work daily to inspect and service our properties while strictly adhering to mandated social distancing guidelines and other safety measures. While we all look forward to working shoulder-to-shoulder again, the FIBRA Prologis' team of seasoned professionals has transitioned seamlessly to working remotely, and they have exceeded expectations of performance.

Logistics real estate demand in Mexico outpaced supply in the third quarter. Net absorption in our six main logistics markets was 3.3 million square feet exceeding new deliveries by 1.1 million square feet. Accelerated demand in Mexico City is primarily due to the expansion of e-commerce.

Development pipelines remain low across Mexico. Approximately 12 million square feet of modern logistics space is currently under construction, more than 40 percent of which is build-to-suit. Of the approximately 7 million square feet of speculative development, nearly 78 percent is in Mexico City, Ciudad Juarez and Monterrey, each of which have seen a surge in demand in 2020.

With demand accelerating, market vacancy for modern-grade product in our six main logistics markets dropped 30 basis points from last quarter to a historic low 3.1 percent. The border markets remain severely constrained with market vacancy below 2.0 percent. Mexico City reached a record low vacancy of less than 1 percent, driving market rents higher after a slight drop in the second quarter.

While operating fundamentals are sound, , headline economic growth and the pandemic are key risks to monitor. We are cautiously optimistic in our outlook due to the acceleration of e-commerce and the nearshoring of manufacturing operations through 2020 – an acceleration that shows no signs of slowing.

In closing, given the unprecedented conditions we all face, I am very proud of our performance. Our commitment to disciplined growth and our flexible balance sheet have put us in a position to act on opportunities as they arise. Our investment strategy remains a priority, as does executing on both internal and external growth opportunities to create long-term value for our certificate holders.

I continue to wish you and your loved ones good health and safety during these challenging 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 September 30, 2020, FIBRA Prologis owned 201 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 39.0 million square feet (3.6 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 224 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 69.6 percent of our net effective rents are in consumption-driven markets and the remaining 30.4 percent are in manufacturing-driven markets. Consumption-driven markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs. Their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Manufacturing-driven 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 third quarter financial information includes results from July 1, 2020, through September 30, 2020. During the quarter ended September 30, 2020, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:



- Operating results:

Operating Portfolio	3Q 2020	3Q 2019	Notes
Period End Occupancy	96.4%	96.8%	Three of six markets recorded occupancy above 96%
Leases Commenced	3.8MSF	0.8MSF	82% of leasing activity related to Mexico City, Tijuana and Guadalajara; less than 2% of portfolio GLA expires in the fourth quarter
Customer Retention	98.3%	95.4%	
Net Effective Rent Change	16.3%	-1.4%	All six markets recorded positive net effective rent change; five of six markets had at least 10%
Same Store Cash NOI	-6.0%	2.4%	Higher concessions related to a longer lease term along with a weaker peso and lower average occupancy partly offset by higher rents
Turnover Cost on Leases Commenced (per square foot)	US\$1.33	US\$1.95	Decrease driven primarily by lower leasing commissions as renewals comprised a higher percentage of leasing volume as well as lower property improvements

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 performance is measured in U.S. dollars and includes the effect of year-over-year movements in the Mexican peso. The decrease in cash same-store NOI of 840 basis points year-over-year is mainly due to higher concessions related to longer lease terms, a weaker peso and lower average occupancy offset partly by higher rents.

### Operational Outlook

Net absorption in Mexico's six main logistics markets was 3.3 million square feet, outpacing new deliveries of 2.2 million square feet. Demand accelerated in Mexico City, due primarily to the ongoing expansion e-commerce.

Development pipelines remain low across our six main markets in Mexico, with 12 million square feet of modern space currently under construction – more than 40 percent of which is build-to-suit. Of the approximately 7 million square feet of speculative product under construction, nearly 78 percent is located in Mexico City, Ciudad Juarez and Monterrey, all of which have seen demand surge in 2020.

Market vacancy for modern product declined 30 basis points quarter-over-quarter to reach a historic low of 3.1 percent. Border markets remain severely constrained, with market vacancy at 1.9 percent. Mexico City reached record low vacancy of less than 1 percent, driving market rents higher after a slight drop last quarter.

Although logistics demand continues to advance across all six of our markets, headline economic growth and the pandemic remain key risks going forward. We remain cautiously optimistic given that the structural drivers of Mexican logistics real estate – chiefly, adoption of e-commerce and nearshoring of manufacturing operations – continue to advance in 2020.

### 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 businesses 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 have an adverse effect on our business.

As of September 30, 2020, we had received rent relief requests totaling 3.2 percent of our estimated annual revenue. We review all requests; if we see evidence of financial distress, we may provide relief that is mutually beneficial to the customer and to FIBRA Prologis. As of September 30, 2020, we had granted rent relief requests, in the form of deferrals, totaling 1.8 percent of our estimated annual revenue. Our expectation is that 85 percent of these deferrals will be repaid prior to December 31, 2020, followed by the remainder in 2021.

During the third quarter, FIBRA Prologis collected 98.5 percent of rent due compared with 99.7 percent for the same period last year.

### Acquisitions

Our exclusivity agreement with Prologis gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of the end of the third quarter, Prologis had 1.7 million square feet under development or pre-stabilization, of which 88.4 percent was leased or pre-leased. 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 63.8 percent of annualized net effective rents, resulting in peso exposure in the third quarter of approximately 36.2 percent. This increase in peso exposure was the result of renewal activity in Mexico City and new leases in Guadalajara. In the near term, we expect peso-denominated revenues to be approximately 36 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 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 CBFH holders, we expect our primary cash uses will include:

- asset management fee payment; and
- 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. 460.4 million (approximately US\$20.6 million) as of September 30, 2020, the result of cash flow from operating properties; and
- borrowing capacity of Ps. 7.2 billion (US\$320.0 million) under our unsecured credit facility

### *Debt*

As of September 30, 2020, we had approximately Ps. 17.4 billion (US\$777.0 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 4.3 percent (a weighted average coupon rate of 4.4 percent) and a weighted average maturity of 3.1 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of September 30, 2020, were 28.6 percent and 9.0 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 September 30, 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 September 30, 2020;
- The condensed statements of comprehensive income for the three- month and nine-month periods ended September 30, 2020;
- The condensed statements of changes in equity for the nine-month period ended September 30, 2020;
- The condensed statements of cash flows for the nine-month period ended September 30, 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 September 30, 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 be 'Alberto Vazquez Ortiz', written over a circular stamp or seal.

Alberto Vazquez Ortiz

Mexico City, October 16, 2020.

## Interim condensed statements of financial position

As of September 30, 2020 and December 31, 2019

in thousands Mexican Pesos	Note	September 30, 2020	December 31, 2019
<b>Assets</b>			
Current assets:			
Cash	\$	460,391	\$ 182,792
Trade receivables	8	78,263	56,870
Other receivables	9	8,707	10,301
Prepaid expenses	10	37,720	3,295
Current portion of exchange rate options	16	41,789	7,338
		626,870	260,596
Non-current assets:			
Investment properties	11	60,041,895	44,611,642
Other investment properties	12	37,546	10,778
Exchange rate options	16	6,752	-
Other assets		33,452	43,386
		60,119,645	44,665,806
<b>Total assets</b>		<b>\$ 60,746,515</b>	<b>\$ 44,926,402</b>
<b>Liabilities and equity</b>			
Current liabilities:			
Trade payables	\$	85,516	\$ 69,159
Value added tax payable		17,411	356
Due to affiliates	15	23,857	49,161
Current portion of long term debt	13	33,873	29,298
Current portion of hedge instruments	16	130,661	-
		291,318	147,974
Non-current liabilities:			
Long term debt	13	17,337,229	14,522,030
Security deposits		366,959	280,342
Hedge instruments	16	-	61,683
		17,704,188	14,864,055
Total liabilities		17,995,506	15,012,029
Equity:			
CBFI holders' capital	14	22,369,174	14,124,954
Other equity accounts and retained earnings		20,381,835	15,789,419
Total equity		42,751,009	29,914,373
<b>Total liabilities and equity</b>		<b>\$ 60,746,515</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 and the nine month periods ended September 30, 2020 and 2019

in thousands Mexican Pesos, except per CBFI amounts		For the three months ended September 30,		For the nine months ended September 30,					
		Note	2020	2019	2020	2019			
<b>Revenues:</b>									
		\$	1,099,178	\$	838,379	\$	3,044,109	\$	2,541,147
			118,956		92,580		349,518		280,770
			18,272		12,522		44,544		52,295
			1,236,406		943,481		3,438,171		2,874,212
<b>Costs and expenses:</b>									
Operating expenses:									
			73,327		72,798		196,464		179,991
			5,653		15,222		23,990		39,313
	15		34,482		30,363		100,110		86,871
			19,841		18,112		58,057		53,489
			13,952		15,878		67,591		44,422
			147,255		152,373		446,212		404,086
<b>Gross profit</b>			<b>1,089,151</b>		<b>791,108</b>		<b>2,991,959</b>		<b>2,470,126</b>
	11		(711,196)		34,935		1,369,059		(224,228)
	15		110,532		85,839		316,537		252,620
	15		-		-		-		172,627
			15,344		12,751		40,843		27,955
			214,117		185,459		638,135		559,700
			-		-		-		18,638
			10,824		9,838		30,676		26,373
	16		22,776		1,135		(11,866)		12,138
	16		(10,200)		221		(111,124)		640
			(41,511)		(1,695)		(17,290)		(4,588)
	9		-		-		(40,463)		-
			4,497		2,518		7,874		9,953
			(384,817)		331,001		2,222,381		851,828
<b>Net income</b>			<b>1,473,968</b>		<b>460,107</b>		<b>769,578</b>		<b>1,618,298</b>
<b>Other comprehensive income:</b>									
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>									
			1,389,216		(761,201)		(5,102,129)		73,440
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>									
	16		(64,732)		24,408		69,656		152,773
			1,324,484		(736,792)		(5,032,473)		226,213
<b>Total comprehensive income for the period</b>			<b>\$ 149,484</b>		<b>\$ 1,196,899</b>		<b>\$ 5,802,051</b>		<b>\$ 1,392,085</b>
<b>Earnings per CBFI</b>		7	<b>\$ 1.74</b>		<b>\$ 0.71</b>		<b>\$ 0.97</b>		<b>\$ 2.50</b>

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

## Interim condensed statements of changes in equity

For the nine months ended September 30, 2020 and 2019

in thousands Mexican Pesos	CBFI holders' capital		Other equity accounts		Repurchase of CBFIs		Retained earnings		Total	
Balance as of January 1, 2019	\$	13,952,327	\$	9,222,542	\$	-	\$	7,524,308	\$	30,699,177
Dividends		-		-		-		(1,141,933)		(1,141,933)
CBFIs issued		172,627		-		-		-		172,627
<b>Comprehensive income:</b>										
Translation loss from functional currency to reporting currency		-		(73,440)		-		-		(73,440)
Unrealized loss on interest rate swaps		-		(152,773)		-		-		(152,773)
Net income		-		-		-		1,618,298		1,618,298
Total comprehensive (loss) income		-		(226,213)		-		1,618,298		1,392,085
<b>Balance as of September 30, 2019</b>	<b>\$</b>	<b>14,124,954</b>	<b>\$</b>	<b>8,996,329</b>	<b>\$</b>	<b>-</b>	<b>\$</b>	<b>8,000,673</b>	<b>\$</b>	<b>31,121,956</b>
Balance as of January 1, 2020	\$	14,124,954	\$	7,632,670	\$	-	\$	8,156,749	\$	29,914,373
Dividends		-		-		-		(1,204,635)		(1,204,635)
CBFIs issued		8,300,000		-		-		-		8,300,000
Right Offering Issuance Costs		(55,780)		-		-		-		(55,780)
Repurchase of CBFIs		-		-		(5,000)		-		(5,000)
<b>Comprehensive income:</b>										
Translation gain from functional currency to reporting currency		-		5,102,129		-		-		5,102,129
Unrealized loss on interest rate swaps		-		(69,656)		-		-		(69,656)
Net income		-		-		-		769,578		769,578
Total comprehensive income		-		5,032,473		-		769,578		5,802,051
<b>Balance as of September 30, 2020</b>	<b>\$</b>	<b>22,369,174</b>	<b>\$</b>	<b>12,665,143</b>	<b>\$</b>	<b>(5,000)</b>	<b>\$</b>	<b>7,721,692</b>	<b>\$</b>	<b>42,751,009</b>

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

## Interim condensed statements of cash flows

For the nine months ended September 30, 2020 and 2019

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30,	
	2020	2019
<b>Operating activities:</b>		
Net income	\$ 769,578	\$ 1,618,298
<i>Adjustments for:</i>		
Loss (gain) on valuation of investment properties	1,369,059	(224,228)
Incentive fee	-	172,627
Allowance for uncollectible trade receivables	12,294	20,608
Finance cost	638,135	559,700
Net loss on early extinguishment of debt	-	18,638
Realized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(111,124)	640
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	(11,866)	12,138
Heading Instruments	-	(13,080)
Net unrealized exchange (gain) loss	82,361	3,714
Rent leveling	(194,219)	(13,712)
<i>Change in:</i>		
Trade receivables	25,913	(7,104)
Other receivables	3,510	106,528
Prepaid expenses	(33,808)	(28,360)
Other assets	17,955	2,913
Trade payables	3,555	(40,036)
Value added tax payable	16,993	-
Due to affiliates	(34,389)	(42,706)
Security deposits	34,837	(6,747)
Net cash flow provided by operating activities	2,588,784	2,139,831
<b>Investing activities:</b>		
Funds for acquisition of investment properties	(8,713,152)	-
Funds from disposition of investment properties	-	1,363,020
Cost related with acquisition of investment properties	(111,382)	-
Cost related with disposition of investment properties	-	(15,310)
Capital expenditures on investment properties	(443,196)	(289,010)
Net cash flow (used in) provided by investing activities	(9,267,730)	1,058,700
<b>Financing activities:</b>		
Dividends paid	(1,204,635)	(1,141,933)
Long term debt borrowings	2,725,087	1,545,463
Long term debt payments	(2,656,976)	(2,901,852)
Interest paid	(457,013)	(548,748)
CBFIs issued	8,300,000	-
Right Offering Issuance Costs	(55,780)	-
Repurchase of CBFIs	(5,000)	-
Net cash flow provided by (used in) financing activities	6,645,683	(3,047,070)
Net (decrease) increase in cash	(33,263)	151,461
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash	310,862	(80,801)
Cash at beginning of the period	182,792	339,276
<b>Cash at the end of the period</b>	<b>\$ 460,391</b>	<b>\$ 409,936</b>
<b>Non-cash transactions:</b>		
Credit facility borrowings in exchange for term loan payoff	\$ -	\$ 4,484,364
CBFIs issued	-	172,627
<b>Total non-cash transactions</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 4,656,991</b>

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

## Notes to interim condensed financial statements

As of September 30, 2020 and for the three and nine month periods then ended and  
December 31, 2019

In thousands of Mexican Pesos, except per CBFi

### 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>					
	April 2, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 1,836.9	\$ 75.0
	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>				\$ 2,725.1	\$ 120.0

\* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

in millions	Date	Denomination	Interest rate <sup>(*)</sup>	Mexican pesos	U. S. dollars
<b>Payments:</b>					
	September 29, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 112.3	\$ 5.0
	August 25, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	329.8	15.0
	July 30, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	219.9	10.0
	July 17, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	669.1	30.0
	July 6, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	112.1	5.0
	June 12, 2020	U. S. dollars	LIBOR +250bps	112.1	5.0
	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>				\$ 2,657.0	\$ 115.0

\* 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	July 14, 2020	\$ 383.7	17.1	0.4518	0.0201
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>		\$ 1,204.6	\$ 61.0		

### iii. Acquisitions:

in millions, except lease area	Date	Market	Lease area square feet	Mexican pesos	Including closing costs U. S. dollars
<b>Acquisitions:</b>					
Guadalajara Downtown 1	June 22, 2020	Guadalajara	47,685	\$ 44.2	\$ 2.1
Santa Maria 2	June 22, 2020	Mexico	92,176	149.8	6.7
Grande, Building 1	April 6, 2020	Mexico	996,897	2,202.0	89.2
Grande, Building 2	April 6, 2020	Mexico	1,053,173	2,445.3	99.1
Grande, Building 3	April 6, 2020	Mexico	312,000	639.7	25.9
Grande, Building 4	April 6, 2020	Mexico	255,840	534.7	21.7
Grande, Building 5	April 6, 2020	Mexico	408,315	837.1	33.9
Grande, Building 6	April 6, 2020	Mexico	312,584	632.3	25.6
Grande, Building 7	April 6, 2020	Mexico	283,360	557.5	22.6
Grande, Building 8	April 6, 2020	Mexico	367,556	781.8	31.7
<b>Total acquisitions</b>			4,129,586	\$ 8,824.4	\$ 358.5

iv. 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

v. Repurchase of CBFIs:

On April 1, 2020, FIBRAPL recorded a CBFIs purchase reserve of \$202.9 thousand U.S. dollars (\$5.0 million Mexican pesos). See note 14.

vi. Pandemic crisis:

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.

## 2. Basis of presentation

- a. **Interim financial reporting** - The accompanying interim condensed financial statements as of September 30, 2020 and 2019 and for the three and nine month periods 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 September 30, 2020 and 2019 and for the three and nine month periods then ended 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 13. 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, except for the following:

When CBFs recognized as equity are repurchased, the amount of the consideration paid, including directly attributable costs, is recognized as a deduction from equity. The repurchased CBFs are classified as outstanding CBFs and are presented in the reserve of the certificates portfolio. When the outstanding CBFs are sold or reissued, subsequently, the amount received is recognized as an increase in equity, and the surplus or deficit of the transaction is presented under the heading of Repurchase of CBFs.

#### 4. Reclassifications

During 2020, FIBRAPL modified the presentation of hedge instruments in its statement of financial position to classify hedge instruments as current or non-current according to their maturity date.

#### 5. 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 September 30, 2020 exchange rate in Mexican pesos, are as follows:

in thousands Mexican Pesos	Amount
<b>Rental revenues:</b>	
2020 (three months)	\$ 816,858
2021	3,172,505
2022	2,816,396
2023	2,403,059
2024	1,919,122
Thereafter	4,204,534
	<b>\$ 15,332,474</b>



## 6. 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 and the nine month periods ended September 30, 2020 and 2019, while assets and liabilities are included as of September 30, 2020 and 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 September 30, 2020						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Revenues:</b>							
Lease rental income	\$ 481,521	\$ 152,809	\$ 114,312	\$ 121,907	\$ 143,375	\$ 85,254	\$ 1,099,178
Rental recoveries	49,331	11,863	13,353	15,736	14,823	13,850	118,956
Other property income	15,918	710	836	69	739	-	18,272
	546,770	165,382	128,501	137,712	158,937	99,104	1,236,406
<b>Costs and expenses:</b>							
Property operating expenses	66,019	18,188	7,496	25,033	17,435	13,084	147,255
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 480,751</b>	<b>\$ 147,194</b>	<b>\$ 121,005</b>	<b>\$ 112,679</b>	<b>\$ 141,502</b>	<b>\$ 86,020</b>	<b>\$ 1,089,151</b>

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended September 30, 2019						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Revenues:</b>							
Lease rental income	\$ 305,767	\$ 133,607	\$ 102,140	\$ 102,432	\$ 120,737	\$ 73,696	\$ 838,379
Rental recoveries	34,225	10,618	12,016	12,701	11,730	11,290	92,580
Other property income	3,511	7,011	1,359	-	641	-	12,522
	343,503	151,236	115,515	115,133	133,108	84,986	943,481
<b>Costs and expenses:</b>							
Property operating expenses	63,651	23,803	14,503	16,212	16,965	17,239	152,373
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 279,852</b>	<b>\$ 127,433</b>	<b>\$ 101,012</b>	<b>\$ 98,921</b>	<b>\$ 116,143</b>	<b>\$ 67,747</b>	<b>\$ 791,108</b>

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30, 2020						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Revenues:</b>							
Lease rental income	\$ 1,263,260	\$ 440,525	\$ 331,286	\$ 348,839	\$ 413,192	\$ 247,007	\$ 3,044,109
Rental recoveries	140,157	39,638	39,404	44,459	44,076	41,784	349,518
Other property income	21,272	8,281	11,102	1,935	1,818	136	44,544
	1,424,689	488,444	381,792	395,233	459,086	288,927	3,438,171
<b>Costs and expenses:</b>							
Property operating expenses	178,916	53,595	55,578	60,150	55,244	42,729	446,212
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 1,245,773</b>	<b>\$ 434,849</b>	<b>\$ 326,214</b>	<b>\$ 335,083</b>	<b>\$ 403,842</b>	<b>\$ 246,198</b>	<b>\$ 2,991,959</b>

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30, 2019						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Revenues:</b>							
Lease rental income	\$ 940,801	\$ 401,456	\$ 310,764	\$ 304,688	\$ 357,660	\$ 225,778	\$ 2,541,147
Rental recoveries	106,446	31,222	35,045	34,778	34,613	38,666	280,770
Other property income	22,865	24,335	2,556	511	2,028	-	52,295
	1,070,112	457,013	348,365	339,977	394,301	264,444	2,874,212
<b>Costs and expenses:</b>							
Property operating expenses	171,747	60,128	39,260	42,838	44,690	45,423	404,086
<b>Gross Profit</b>	<b>\$ 898,365</b>	<b>\$ 396,885</b>	<b>\$ 309,105</b>	<b>\$ 297,139</b>	<b>\$ 349,611</b>	<b>\$ 219,021</b>	<b>\$ 2,470,126</b>

in thousands Mexican Pesos	As of September 30, 2020							
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt	Total
<b>Investment properties:</b>								
Land	\$ 5,714,173	\$ 1,599,368	\$ 1,280,812	\$ 1,246,816	\$ 1,200,787	\$ 832,127	\$ -	\$ 11,874,083
Buildings	22,856,691	6,397,472	5,123,247	4,987,266	4,803,146	3,328,509	-	47,496,331
	28,570,864	7,996,840	6,404,059	6,234,082	6,003,933	4,160,636	-	59,370,414
Rent leveling	233,496	105,234	87,885	122,809	75,697	46,360	-	671,481
<b>Investment properties</b>	<b>\$ 28,804,360</b>	<b>\$ 8,102,074</b>	<b>\$ 6,491,944</b>	<b>\$ 6,356,891</b>	<b>\$ 6,079,630</b>	<b>\$ 4,206,996</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 60,041,895</b>
<b>Other investment properties</b>	<b>\$ 37,546</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 37,546</b>
<b>Long term debt</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 884,609</b>	<b>\$ 1,501,575</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 14,984,918</b>	<b>\$ 17,371,102</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	\$ -	\$ 8,838,235
Buildings	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
Rent leveling	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	-	420,465
<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>\$ 44,611,642</b>
<b>Other investment properties</b>	<b>\$ 10,778</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 10,778</b>
<b>Long term debt</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 746,367</b>	<b>\$ 1,266,918</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 12,538,043</b>	<b>\$ 14,551,328</b>

## 7. 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 September 30		For the nine months ended September 30	
	2020	2019	2020	2019
Basic and diluted earnings per CBFi (pesos)	\$ 1.74	\$ 0.71	\$ 0.97	\$ 2.50
Net income	1,473,968	460,107	769,578	1,618,298
<b>Weighted average number of CBFis ('000)</b>	<b>849,186</b>	<b>649,186</b>	<b>793,711</b>	<b>646,640</b>

As of September 30, 2020, FIBRAPL had 849,185,514 CBFis outstanding, which includes 200,000,000 CBFis from the rights offering on March 17, 2020. See note 14.

## 8. Trade receivables

As of September 30, 2020 and December 31, 2019, trade receivables of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican Pesos	September 30, 2020	December 31, 2019
Trade receivables	\$ 88,036	\$ 80,614
Allowance for uncollectible trade receivables	(9,773)	(23,744)
	<b>\$ 78,263</b>	<b>\$ 56,870</b>

## 9. 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. As of September 30, 2020 and 2019 the balance of other receivables were \$8,707.0 and \$10,301.0, respectively.

On June 18, 2020, FIBRAPL received a reimbursement of \$1,821.3 million U.S. dollars (\$40,463.4 million Mexican Pesos) for withholding tax related to interest payments to foreign creditors which had been previously reserved as of December 31, 2019.

## 10. Prepaid expenses

As of September 30, 2020 and December 31, 2019, prepaid expenses of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican Pesos	September 30, 2020	December 31, 2019
Real estate tax	\$ 21,698	\$ -
Insurance	14,239	601
Other prepaid expenses	1,783	2,694
	<b>\$ 37,720</b>	<b>\$ 3,295</b>

## 11. 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 \$1,369,059 and a gain of \$224,228 for the nine months ended September 30, 2020 and 2019, respectively.

a) As of September 30, 2020, investment properties were as follows:

Market	Fair value as of September 30, 2020	# of properties	Lease area in thousands of square feet
Mexico City	\$ 28,804,360	63	17,592
Guadalajara	8,102,074	26	5,937
Monterrey	6,491,944	22	4,419
Tijuana	6,356,891	33	4,208
Reynosa	6,079,630	30	4,712
Juarez	4,206,996	28	3,235
<b>Total</b>	<b>\$ 60,041,895</b>	<b>202</b>	<b>40,103</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 \$371,173.

As of September 30, 2020, the fair value of investment properties includes excess land in the Monterrey market of \$132,594.

As of September 30, 2020, 20 of the properties from FIBRAPL are encumbered by certain bank loans as described in note 13.

As of September 30, 2020 and December 31, 2019, the balance of investment properties included rent leveling assets of \$671,481 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**

	<b>September 30, 2020</b>
Occupancy rate	96.4%
Risk adjusted discount rates	from 8.0% to 12.0% Weighted average 8.75%
Risk adjusted capitalization rates	from 6.75% to 10.50% Weighted average 7.36%

### **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 nine months ended September 30, 2020 and for the year ended December 31, 2019 are as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30, 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		7,280,566		(1,836,253)
Acquisition of investment properties		8,713,152		71,222
Acquisition costs		111,382		10,592
Disposition of investment properties		-		(1,363,020)
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements		443,196		479,742
Rent leveling		251,016		15,971
(Loss) gain on valuation of investment properties		(1,369,059)		275,835
<b>Ending balance of investment properties</b>	<b>\$</b>	<b>60,041,895</b>	<b>\$</b>	<b>44,611,642</b>

- c) During the nine months ended September 30, 2020 and 2019, capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30,			
	2020		2019	
Capital expenditures	\$	108,535	\$	130,466
Leasing commissions		116,258		71,004
Tenant improvements		218,403		87,540
	<b>\$</b>	<b>443,196</b>	<b>\$</b>	<b>289,010</b>

## 12. Other investment properties

On June 22, 2020, FIBRAPL acquired an industrial property located in Mexico City Market with leasable area of 92,176 square feet including 17,350 office square feet.

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.

in thousands Mexican Pesos	Fair value as of September 30, 2020		Fair value as of December 31, 2019		Lease area in square feet	
Santa Maria 1 Offices	\$	10,643	\$	10,778	5,673	
Santa Maria 2 Offices		26,903		-	17,350	
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>37,546</b>	<b>\$</b>	<b>10,778</b>	<b>23,023</b>	

### 13. Long term debt

As of September 30, 2020 and December 31, 2019, FIBRAPL had long term debt comprised of loans from financial institutions denominated in U.S. dollars, as follows:

	Denomination	Maturity date	Rate	September 30, 2020		December 31, 2019	
				thousands U. S. Dollars	thousands Mexican Pesos	thousands U. S. Dollars	thousands Mexican Pesos
Citibank NA Credit facility (Unsecured)	USD	July 18, 2022	LIBOR + 250bps	5,000	\$ 111,799	-	\$ -
Citibank (Unsecured) #2	USD	July 18, 2022	LIBOR + 245bps	150,000	3,353,970	150,000	2,830,905
Citibank (Unsecured) #3	USD	March 15, 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	5,030,955	225,000	4,246,358
Citibank (Unsecured) #4	USD	February 6, 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	6,484,342	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	1,196,249	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	1,196,249	53,500	1,009,689
			<b>Total</b>	<b>777,000</b>	<b>17,373,564</b>	<b>772,000</b>	<b>14,569,724</b>
Long term debt interest accrued				1,514	33,873	1,552	29,298
Deferred financing cost				(1,625)	(36,335)	(2,527)	(47,694)
			<b>Total debt</b>	<b>776,889</b>	<b>17,371,102</b>	<b>771,025</b>	<b>14,551,328</b>
Less: Current portion of long term debt				1,514	33,873	1,552	29,298
<b>Total long term debt</b>				<b>775,375</b>	<b>\$ 17,337,229</b>	<b>769,473</b>	<b>\$ 14,522,030</b>

During the nine months ended September 30, 2020 and 2019, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$21,168 million U.S. dollars (\$457,013 million Mexican Pesos) and \$28,547 million U.S. dollars (\$548,748 million Mexican Pesos) respectively, and principal of \$115,000 million U.S. dollars (\$2,656,976 million Mexican Pesos) and \$151,000 million U.S. dollars (\$2,901,852 million Mexican Pesos), respectively.

FIBRAPL has an unsecured \$325.0 million U.S. dollars 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, 2022, 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.

On May 28, 2020, FIBRAPL took one option to extend one year of the maturity date. The financial commission regarding the extension amounted to \$812.5 thousand U.S. dollars (\$18.0 million Mexican Pesos). As of September 30, 2020, FIBRAPL has an outstanding balance of \$5.0 million U.S. dollars (\$111.8 million Mexican pesos) under the Credit Facility.

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 term loan with Citibank ("Citibank (Unsecured) #3") of \$225.0 million U.S. dollars (\$5,030.9 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 option 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 (\$3,353.9 million Mexican pesos), which matures on July 18, 2021, 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 September 30, 2020, FIBRAPL was in compliance with all of its covenants.



## 14. Equity

As of September 30, 2020, total CBFIs outstanding were 849,185,514.

On April 3, 2020, FIBRAPL recorded a repurchase of \$202.9 thousand U.S. dollars (\$5.0 million Mexican pesos) of CBFIs.

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.

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.

## 15. 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 September 30, 2020, given the historical volatility and uncertainty of future CBFI performance, no incentive fee was generated to the Manager for the period of June 5, 2019 to June 4, 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 September 30, 2020 and December 31, 2019, the outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands Mexican Pesos	September 30, 2020	December 31, 2019
Property management fees	\$ 23,857	\$ 9,363
Leasing fee	-	39,798
	\$ 23,857	\$ 49,161

### c. Transactions with affiliates

Transactions with affiliated companies for the three and nine month periods ended September 30, 2020, and 2019, were as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended September 30,		For the nine months ended September 30,	
	2020	2019	2020	2019
Dividends	\$ 179,308	\$ 177,601	\$ 565,969	\$ 533,639
Asset management fee	\$ 110,531	\$ 85,839	\$ 316,537	\$ 252,620
Property management fee	\$ 34,482	\$ 30,363	\$ 100,110	\$ 86,871
Leasing commissions	\$ 5,667	\$ 7,916	\$ 45,002	\$ 23,459
Development fee	\$ 2,451	\$ 1,140	\$ 11,550	\$ 16,552
Maintenance costs	\$ 3,083	\$ 2,318	\$ 9,627	\$ 6,378
Incentive Fee	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 172,627*

\*The transaction was executed with the Manager and 4,511,692 (\$172.6 million Mexican pesos) in CBFIs issued on December 11, 2019.

## 16. Hedging activities

As of September 30, 2020, FIBRAPL has a liability of \$130.7 million Mexican pesos related to interest rate swap contracts and an asset of \$48.5 million Mexican pesos related to currency option contracts.

### Interest Rate Swaps

As of September 30, 2020, FIBRAPL has three interest rate swap contracts with Bank of Nova Scotia and HSBC Bank USA. On July 11, 2019, FIBRAPL entered into two swap contracts to pay a fixed rate of interest of 1.7462% and receive a variable rate based on one month LIBOR. The swaps hedge the exposure to \$240 million U.S. dollar of the variable interest payments on the \$290 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) maturing August 6, 2021. On April 15, 2020, FIBRAPL entered into a new swap contract with Bank of Nova Scotia for a notional amount of \$50.0 million U.S. dollar with a fixed rate of interest of 0.325% to cover the remaining exposure of the variable interest rate payment on the \$290.0 million U.S. dollar term loan with Citibank (Citibank (Unsecured) #4) maturing April 6, 2021. See note 13.

As of September 30, 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 13.

As of September 30, 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 13.

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 September 30, 2020, of (\$130.7) million Mexican pesos has been recognized through 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*	September 30, 2020	December 31, 2019
Bank of Nova Scotia	October 18, 2017	October 18, 2020	75.0	\$ (1,342)	\$ (1,382)
HSBC Bank USA	October 18, 2017	October 18, 2020	75.0	(1,342)	(1,382)
Bank of Nova Scotia	April 16, 2018	March 15, 2021	112.5	(26,952)	(22,953)
HSBC Bank USA	April 16, 2018	March 15, 2021	112.5	(26,952)	(22,952)
Bank of Nova Scotia	June 23, 2016	August 6, 2021	120.0	(36,545)	(6,507)
HSBC Bank USA	June 23, 2016	August 6, 2021	120.0	(36,545)	(6,507)
Bank of Nova Scotia	April 15, 2020	April 6, 2021	50.0	(983)	-
				<b>\$ (130,661)</b>	<b>\$ (61,683)</b>

\* (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 July 31, 2020 FIBRAPL entered into four foreign currency rate options with Bank of Nova Scotia of \$3.4 million U.S. dollars (\$75.0 million Mexican pesos) each, to fix an option rate over its quarterly Mexican peso transactions.

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 September 30, 2020	
						Thousands of Mexican pesos	Thousands of U.S. dollars
<b>Assets</b>							
July 1, 2020	September 30, 2020	October 2, 2020	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 13,394	\$ 599
October 1, 2020	December 31, 2020	January 5, 2021	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 14,131	\$ 632
January 4, 2021	March 31, 2021	April 5, 2021	22.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 75,000	\$ 3,689	\$ 165
April 1, 2021	June 30, 2021	July 2, 2021	22.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 75,000	\$ 4,785	\$ 214
July 1, 2021	September 30, 2021	October 4, 2021	22.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 75,000	\$ 5,790	\$ 259
October 1, 2021	December 31, 2021	January 4, 2022	22.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 75,000	\$ 6,752	\$ 302
<b>Total</b>						<b>\$ 48,541</b>	<b>\$ 2,171</b>

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

As of September 30, 2020, the fair value of the currency rate options was \$48.5 million Mexican pesos.

## 17. Commitments and contingencies

FIBRAPL had no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of September 30, 2020.

## 18. Financial statements approval

On October 16, 2020, the issuance of these interim condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

\* \* \* \* \*



Park Grande Building #2, Mexico City, Mexico

THIRD 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.



Otay Industrial Center #1, Tijuana, Mexico



## Highlights

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

## Financial Information

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

## Operation Overview

- 11 Operating Metrics - Owned and Managed
- 13 Investment Properties
- 14 Customer Information

## Capital Deployment

- 15 Acquisitions

## Capitalization

- 16 Debt Summary and Metrics

## Sponsor

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

## Notes and Definitions

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



Apodaca Building #1, Monterrey, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of September 30, 2020, FIBRA Prologis was comprised of 201<sup>(A)</sup> logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 39.0 million square feet (3.6 million square meters) of GLA.

### MARKET PRESENCE

96.4%<sup>(B)</sup> Occupancy

### TOTAL MARKETS

GLA	% Net Effective Rent
39.0 MSF	100%

### MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
12.2 MSF	30.4%	98.2%

### CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

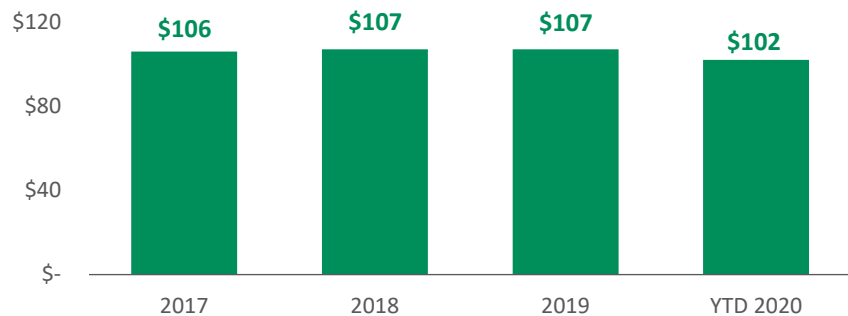
Guadalajara, Mexico City, Monterrey

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
26.8 MSF	69.6%	95.6%



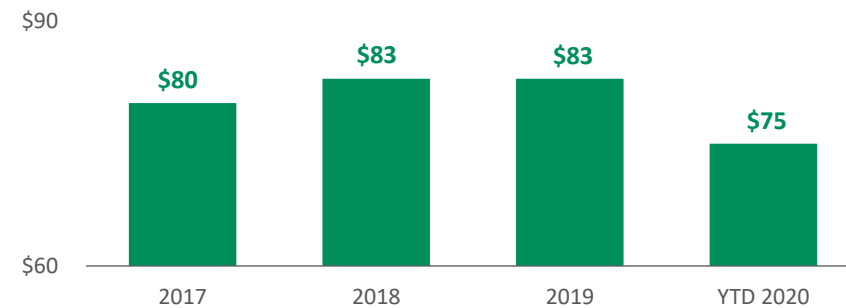
### FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



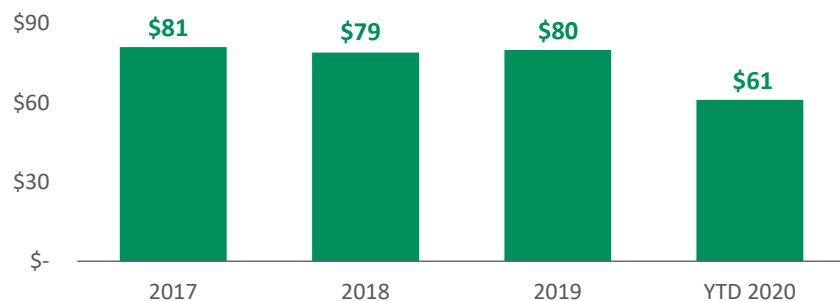
### AFFO

(in millions of US\$)



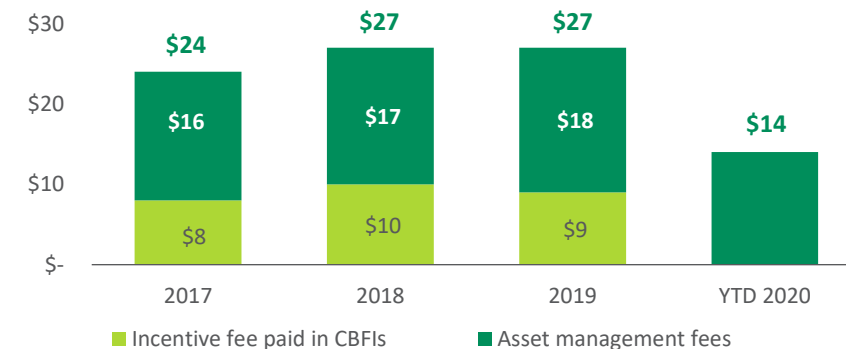
### DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



### ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)

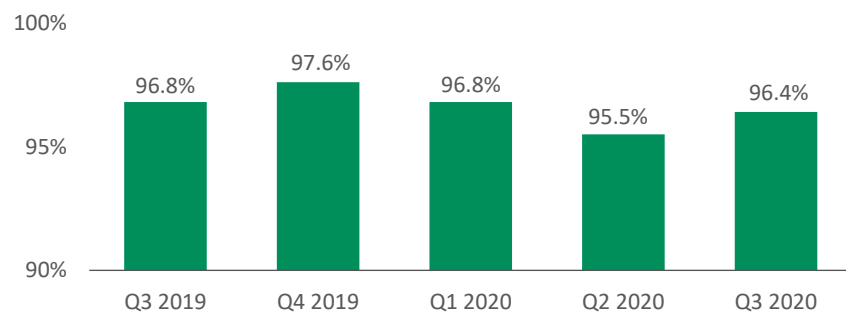


Included below are quarterly comparative highlights in Mexican pesos and U.S. Dollars as a summary of our company performance.

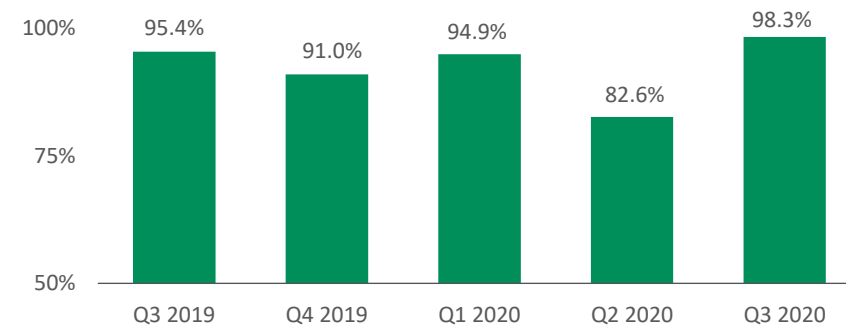
in thousands, except per CBFi amounts

	For the three months ended									
	September 30, 2020		June 30, 2020		March 31, 2020		December 31, 2019		September 30, 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	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997	978,626	51,201	950,553	48,914	943,481	48,551
Gross Profit	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935	837,013	44,597	831,042	42,690	791,108	40,818
Net Income (loss)	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)	540,895	27,172	460,107	23,836
AMEFIBRA FFO	835,180	37,344	789,354	33,159	622,353	33,266	496,282	24,862	514,276	26,628
FFO, as modified by FIBRA Prologis	823,584	36,820	775,408	32,557	610,140	32,674	484,622	24,255	502,518	26,021
AFFO	630,292	28,101	562,469	23,440	403,369	23,279	285,764	13,977	428,785	22,232
Adjusted EBITDA	1,048,525	47,002	975,796	41,027	813,159	42,739	703,883	36,101	697,815	36,063
Net earnings (loss) per CBFi	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)	0.8332	0.0419	0.7087	0.0367
AMEFIBRA FFO per CBFi	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488	0.7645	0.0383	0.7922	0.0410
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374	0.7741	0.0401

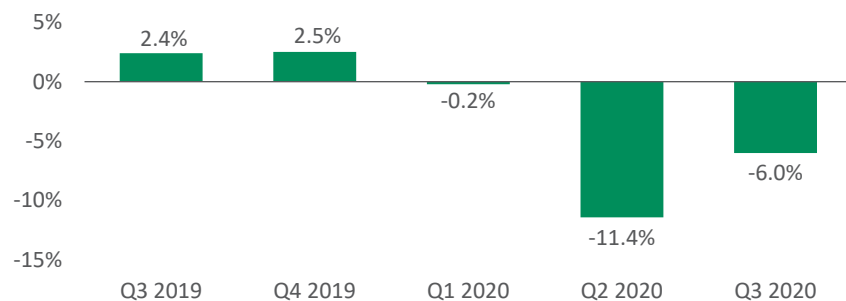
### PERIOD END OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



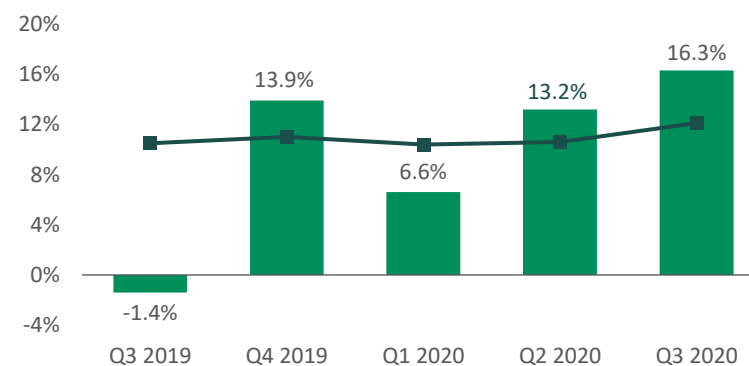
### WEIGHTED AVERAGE CUSTOMER RETENTION



### SAME STORE CASH NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR <sup>(A)</sup>



### NET EFFECTIVE RENT CHANGE



	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
Quartely Actual	-1.4%	13.9%	6.6%	13.2%	16.3%
Trailing 4Q Average	10.5%	11.0%	10.4%	10.6%	12.1%

(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 <sup>(A)</sup>	\$ 0.1550	\$ 0.1650
<b>Operations</b>		
Year-end occupancy	95.0%	96.0%
Same store cash NOI change	-5.0%	-3.0%
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	\$ 21,000
Full year 2020 distribution per CBFI (US Dollars)	\$ 0.0970	\$ 0.0970

# Financial Information

## Interim Condensed Statements of Financial Position

3Q 2020 Supplemental

in thousands	September 30, 2020		December 31, 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Assets:</b>				
Current assets:				
Cash	460,391	20,590	182,792	9,687
Trade receivables <sup>(A)</sup>	78,263	3,499	56,870	3,012
Other receivables	8,707	389	10,301	546
Prepaid expenses	37,720	1,686	3,295	174
Exchange rate options	41,789	1,869	7,338	389
	<b>626,870</b>	<b>28,033</b>	<b>260,596</b>	<b>13,808</b>
Non-current assets:				
Investment properties <sup>(B)</sup>	60,041,895	2,685,261	44,611,642	2,363,819
Other investment properties	37,546	1,679	10,778	571
Exchange rate options	6,752	302	-	-
Other assets	33,452	1,495	43,386	2,298
	<b>60,119,645</b>	<b>2,688,737</b>	<b>44,665,806</b>	<b>2,366,688</b>
<b>Total assets</b>	<b>60,746,515</b>	<b>2,716,770</b>	<b>44,926,402</b>	<b>2,380,496</b>
<b>Liabilities and Equity:</b>				
Current liabilities:				
Trade payables	85,516	3,825	69,159	3,666
Value added tax payables	17,411	779	356	19
Due to affiliates	23,857	1,067	49,161	2,605
Current portion of long term debt	33,873	1,514	29,298	1,552
Current portion of hedge instruments	130,661	5,844	-	-
	<b>291,318</b>	<b>13,029</b>	<b>147,974</b>	<b>7,842</b>
Non-current liabilities:				
Long term debt	17,337,229	775,374	14,522,030	769,473
Security deposits	366,959	16,412	280,342	14,854
Hedge Instruments	-	-	61,683	3,268
	<b>17,704,188</b>	<b>791,786</b>	<b>14,864,055</b>	<b>787,595</b>
<b>Total liabilities</b>	<b>17,995,506</b>	<b>804,815</b>	<b>15,012,029</b>	<b>795,437</b>
Equity:				
CBFI holders capital	22,369,174	1,401,608	14,124,954	1,025,477
Other equity accounts and retained earnings	20,381,835	510,347	15,789,419	559,582
<b>Total equity</b>	<b>42,751,009</b>	<b>1,911,955</b>	<b>29,914,373</b>	<b>1,585,059</b>
<b>Total liabilities and equity</b>	<b>60,746,515</b>	<b>2,716,770</b>	<b>44,926,402</b>	<b>2,380,496</b>

# Financial Information

## Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

3Q 2020 Supplemental

in thousands, except per CBFI amounts	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Revenues:</b>								
Lease rental income	1,099,178	49,409	838,379	43,150	3,044,109	140,561	2,541,147	131,658
Rental recoveries	118,956	5,452	92,580	4,754	349,518	16,207	280,770	14,537
Other property income	18,272	804	12,522	647	44,544	2,095	52,295	2,720
	<b>1,236,406</b>	<b>55,665</b>	<b>943,481</b>	<b>48,551</b>	<b>3,438,171</b>	<b>158,863</b>	<b>2,874,212</b>	<b>148,915</b>
<b>Cost and expenses:</b>								
Property operating expenses:								
Operating and maintenance	73,327	3,287	72,798	3,743	196,464	8,997	179,991	9,323
Utilities	5,653	257	15,222	786	23,990	1,095	39,313	2,041
Property management fees	34,482	1,555	30,363	1,543	100,110	4,453	86,871	4,532
Real estate taxes	19,841	1,057	18,112	923	58,057	3,093	53,489	2,724
Non-recoverable operating	13,952	705	15,878	738	67,591	2,889	44,422	2,299
	<b>147,255</b>	<b>6,861</b>	<b>152,373</b>	<b>7,733</b>	<b>446,212</b>	<b>20,527</b>	<b>404,086</b>	<b>20,919</b>
<b>Gross profit</b>	<b>1,089,151</b>	<b>48,804</b>	<b>791,108</b>	<b>40,818</b>	<b>2,991,959</b>	<b>138,336</b>	<b>2,470,126</b>	<b>127,996</b>
<b>Other expenses (income):</b>								
(Gain) loss on valuation of investment properties	(711,196)	(32,177)	34,935	1,799	1,369,059	63,619	(224,228)	(11,870)
Asset management fees	110,532	5,002	85,839	4,376	316,537	14,386	252,620	13,196
Incentive fee	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
Professional fees	15,344	695	12,751	650	40,843	1,879	27,955	1,451
Interest expense	202,521	9,177	173,701	8,932	600,380	27,501	518,295	26,916
Amortization of deferred financing cost	11,596	524	11,758	607	37,755	1,718	41,405	2,162
Net loss on early extinguishment of debt	-	-	-	-	-	-	18,638	969
Unused credit facility fee	10,824	481	9,838	503	30,676	1,319	26,373	1,372
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	22,776	1,019	1,135	58	(11,866)	(349)	12,138	628
Realized (gain) loss on exchange rate hedge instruments	(10,200)	(457)	221	11	(111,124)	(4,559)	640	33
Net Unrealized exchange loss (gain)	38,036	1,828	6,341	328	82,361	3,726	3,714	191
Net Realized exchange (gain) loss	(79,547)	(3,648)	(8,036)	(413)	(99,651)	(4,509)	(8,302)	(427)
Tax recovered	-	-	-	-	(40,463)	(1,821)	-	-
Other general and administrative expenses	4,497	210	2,518	131	7,874	371	9,953	519
	<b>(384,817)</b>	<b>(17,346)</b>	<b>331,001</b>	<b>16,982</b>	<b>2,222,381</b>	<b>103,281</b>	<b>851,828</b>	<b>43,876</b>
<b>Net income</b>	<b>1,473,968</b>	<b>66,150</b>	<b>460,107</b>	<b>23,836</b>	<b>769,578</b>	<b>35,055</b>	<b>1,618,298</b>	<b>84,120</b>
<b>Other comprehensive income:</b>								
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>								
Translation loss (gain) from functional currency to reporting currency	1,389,216	15,305	(761,200)	2,291	(5,102,129)	38,653	73,440	(546)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>								
Unrealized (gain) loss on interest rate swaps	(64,732)	(2,895)	24,408	1,240	69,656	2,575	152,773	7,869
	<b>1,324,484</b>	<b>12,410</b>	<b>(736,792)</b>	<b>3,531</b>	<b>(5,032,473)</b>	<b>41,228</b>	<b>226,213</b>	<b>7,323</b>
<b>Total comprehensive income (loss) for the period</b>	<b>149,484</b>	<b>53,740</b>	<b>1,196,899</b>	<b>20,305</b>	<b>5,802,051</b>	<b>(6,173)</b>	<b>1,392,085</b>	<b>76,797</b>
<b>Earnings per CBFI (A)</b>	<b>1.7357</b>	<b>0.0779</b>	<b>0.7087</b>	<b>0.0367</b>	<b>0.9696</b>	<b>0.0442</b>	<b>2.5026</b>	<b>0.1301</b>



# Financial Information

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

3Q 2020 Supplemental

in thousands	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Reconciliation of Net Income to FFO</b>								
<b>Net Income</b>	<b>1,473,968</b>	<b>66,150</b>	<b>460,107</b>	<b>23,836</b>	<b>769,578</b>	<b>35,055</b>	<b>1,618,298</b>	<b>84,120</b>
(Gain) loss on valuation of investment properties	(711,196)	(32,177)	34,935	1,799	1,369,059	63,619	(224,228)	(11,870)
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	22,776	1,019	1,135	58	(11,866)	(349)	12,138	628
Net Unrealized exchange loss (gain)	38,036	1,828	6,341	328	82,361	3,726	3,714	191
Net loss on early extinguishment of debt	-	-	-	-	-	-	18,638	969
Amortization of deferred financing costs	11,596	524	11,758	607	37,755	1,718	41,405	2,162
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
<b>AMEFIBRA FFO</b>	<b>835,180</b>	<b>37,344</b>	<b>514,276</b>	<b>26,628</b>	<b>2,246,887</b>	<b>103,769</b>	<b>1,642,592</b>	<b>84,936</b>
Amortization of deferred financing costs	(11,596)	(524)	(11,758)	(607)	(37,755)	(1,718)	(41,405)	(2,162)
<b>FFO, as modified by FIBRA Prologis</b>	<b>823,584</b>	<b>36,820</b>	<b>502,518</b>	<b>26,021</b>	<b>2,209,132</b>	<b>102,051</b>	<b>1,601,187</b>	<b>82,774</b>
<b>Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")</b>								
Straight-lined rents	(73,430)	(3,284)	8,888	461	(207,561)	(8,943)	(13,712)	(784)
Property improvements	(28,582)	(1,292)	(40,019)	(2,068)	(108,535)	(4,773)	(130,466)	(6,801)
Tenant improvements	(70,224)	(3,196)	(34,456)	(1,775)	(218,403)	(9,952)	(87,540)	(4,550)
Leasing commissions	(32,652)	(1,471)	(19,904)	(1,014)	(116,258)	(5,281)	(71,004)	(3,683)
Amortization of deferred financing costs	11,596	524	11,758	607	37,755	1,718	41,405	2,162
<b>AFFO</b>	<b>630,292</b>	<b>28,101</b>	<b>428,785</b>	<b>22,232</b>	<b>1,596,130</b>	<b>74,820</b>	<b>1,339,870</b>	<b>69,117</b>

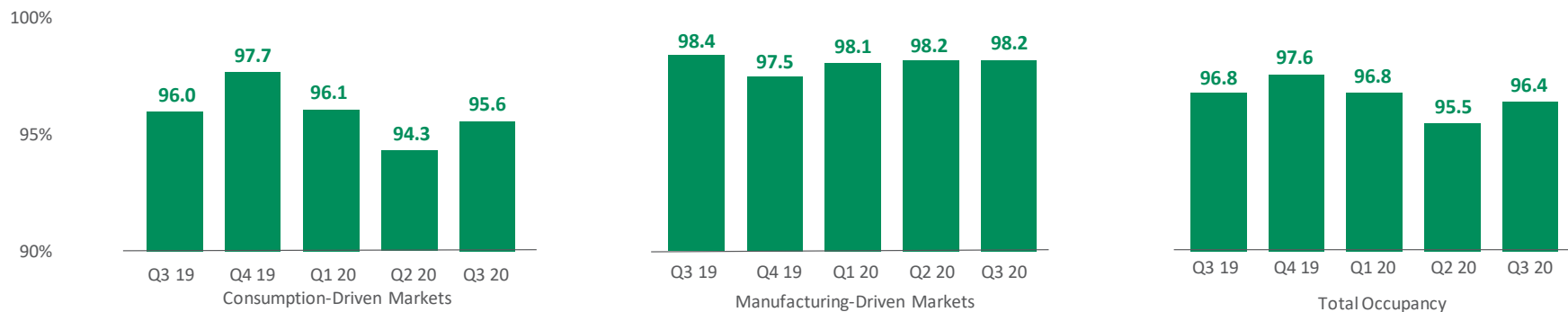
in thousands	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
<b>Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA</b>								
<b>Net income</b>	<b>1,473,968</b>	<b>66,150</b>	<b>460,107</b>	<b>23,836</b>	<b>769,578</b>	<b>35,055</b>	<b>1,618,298</b>	<b>84,120</b>
(Gain) loss on valuation of investment properties	(711,196)	(32,177)	34,935	1,799	1,369,059	63,619	(224,228)	(11,870)
Interest expense	202,521	9,177	173,701	8,932	600,380	27,501	518,295	26,916
Amortization of deferred financing costs	11,596	524	11,758	607	37,755	1,718	41,405	2,162
Net loss on early extinguishment of debt	-	-	-	-	-	-	18,638	969
Unused credit facility fee	10,824	481	9,838	503	30,676	1,319	26,373	1,372
Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments	22,776	1,019	1,135	58	(11,866)	(349)	12,138	628
Net Unrealized exchange loss (gain)	38,036	1,828	6,341	328	82,361	3,726	3,714	191
Pro forma adjustments for dispositions	-	-	-	-	-	-	(28,315)	(1,464)
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
Tax recovered	-	-	-	-	(40,463)	(1,821)	-	-
<b>Adjusted EBITDA</b>	<b>1,048,525</b>	<b>47,002</b>	<b>697,815</b>	<b>36,063</b>	<b>2,837,480</b>	<b>130,768</b>	<b>2,158,945</b>	<b>111,760</b>

# Operations Overview

## Operating Metrics – Owned and Managed

3Q 2020 Supplemental

### PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



### LEASING ACTIVITY

square feet in thousands

#### Square feet of leases commenced:

	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
Renewals	653	2,109	2,236	4,317	3,424
New leases	126	630	400	737	336
<b>Total square feet of leases commenced</b>	<b>779</b>	<b>2,739</b>	<b>2,636</b>	<b>5,054</b>	<b>3,760</b>
Average term of leases commenced (months)	37	75	60	79	61
<b>Operating Portfolio:</b>					
Trailing four quarters - leases commenced	6,182	7,118	8,161	11,208	14,189
Trailing four quarters - % of average portfolio	17.6%	20.3%	23.4%	32.1%	38.8%
<b>Rent change - cash</b>	<b>-0.7%</b>	<b>-2.4%</b>	<b>0.3%</b>	<b>1.2%</b>	<b>7.5%</b>
<b>Rent change - net effective</b>	<b>-1.4%</b>	<b>13.9%</b>	<b>6.6%</b>	<b>13.2%</b>	<b>16.3%</b>

## Operating Metrics – Owned and Managed

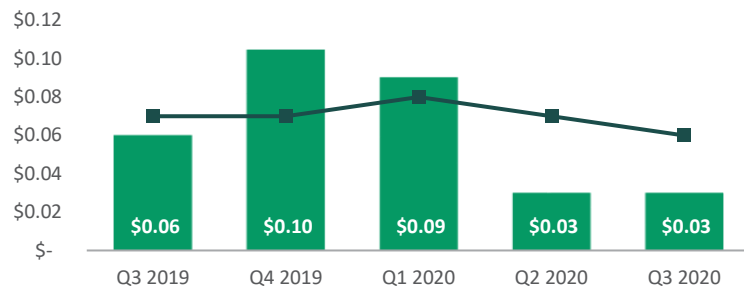
### CAPITAL EXPENDITURES INCURRED <sup>(A)</sup> IN THOUSANDS

in thousands	Q3 2019		Q4 2019		Q1 2020		Q2 2020		Q3 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	40,019	2,068	70,647	3,644	56,859	2,498	23,094	983	28,582	1,292
Tenant improvements	34,456	1,775	48,998	2,546	61,118	3,068	87,061	3,688	70,224	3,196
Leasing commissions	19,904	1,014	71,087	3,668	33,081	1,624	50,525	2,186	32,652	1,471
Total turnover costs	54,360	2,789	120,085	6,214	94,199	4,692	137,586	5,874	102,876	4,667
<b>Total capital expenditures</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>	<b>160,680</b>	<b>6,857</b>	<b>131,458</b>	<b>5,959</b>
Trailing four quarters - % of gross NOI		13.7%		14.6%		15.6%		17.0%		16.9%

### SAME STORE INFORMATION

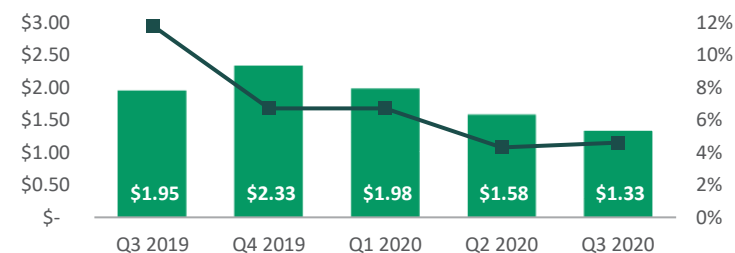
	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
Square feet of population	33,030	33,024	34,508	34,508	34,508
Average occupancy	96.3%	96.6%	96.7%	94.3%	96.4%
Percentage change:					
Rental income- cash	4.2%	1.7%	1.4%	(10.4%)	(9.1%)
Rental expenses- cash	11.8%	(1.5%)	9.7%	(5.5%)	(22.0%)
NOI - Cash	2.4%	2.5%	(0.2%)	(11.4%)	(6.0%)
NOI - net effective	1.5%	3.3%	4.5%	(6.0%)	2.4%
Average occupancy	0.4%	0.1%	(5.0%)	(5.7%)	0.1%

### PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
Quarterly total	\$ 0.06	\$ 0.10	\$ 0.09	\$ 0.03	\$ 0.03
Trailing four quarter average	\$ 0.07	\$ 0.07	\$ 0.08	\$ 0.07	\$ 0.06

### ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED (A)



	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020
USD per square foot	\$ 1.95	\$ 2.33	\$ 1.98	\$ 1.58	\$ 1.33
As a % of lease value	11.8%	6.7%	6.7%	4.3%	4.6%

# Operations Overview

## Investment Properties

3Q 2020 Supplemental

square feet and currency in thousands	# of Building	Square Feet				Net Effective Rent						Investment Properties Value			
		Total	% of Total	Occupied %	Leased %	Third Quarter NOI		Annualized		% of Total	Per Sq Ft		Total	% of Total	
						Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$			Ps.
<b>Consumption-Driven Markets</b>															
Mexico City	61	16,464	42.2	96.5	96.7	473,732	19,398	2,140,261	95,719	45.4	135	6.02	28,354,928	1,268,121	47.2
Guadalajara	26	5,937	15.2	95.1	95.2	147,194	6,027	650,961	29,113	13.8	115	5.16	8,102,074	362,350	13.5
Monterrey	22	4,419	11.3	92.7	92.7	121,005	4,955	487,309	21,794	10.4	119	5.32	6,359,350	284,410	10.6
<b>Total Consumption-Driven Markets</b>	<b>109</b>	<b>26,820</b>	<b>68.7</b>	<b>95.6</b>	<b>95.7</b>	<b>741,931</b>	<b>30,380</b>	<b>3,278,531</b>	<b>146,626</b>	<b>69.6</b>	<b>128</b>	<b>5.72</b>	<b>42,816,351</b>	<b>1,914,881</b>	<b>71.3</b>
<b>Manufacturing-Driven Markets</b>															
Reynosa	30	4,712	12.1	99.0	99.0	141,502	5,794	571,986	25,581	12.2	123	5.48	6,079,630	271,900	10.1
Tijuana	33	4,208	10.8	100.0	100.0	112,679	4,614	512,218	22,908	10.9	122	5.44	6,356,891	284,300	10.6
Ciudad Juarez	28	3,235	8.3	94.6	94.6	86,020	3,522	342,686	15,326	7.3	112	5.01	4,206,996	188,150	7.0
<b>Total Manufacturing-Driven Markets</b>	<b>91</b>	<b>12,155</b>	<b>31.2</b>	<b>98.2</b>	<b>98.2</b>	<b>340,201</b>	<b>13,930</b>	<b>1,426,890</b>	<b>63,815</b>	<b>30.4</b>	<b>120</b>	<b>5.35</b>	<b>16,643,517</b>	<b>744,350</b>	<b>27.7</b>
<b>Total operating portfolio</b>	<b>200</b>	<b>38,975</b>	<b>99.9</b>	<b>96.4</b>	<b>96.5</b>	<b>1,082,132</b>	<b>44,310</b>	<b>4,705,421</b>	<b>210,441</b>	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>5.60</b>	<b>59,459,868</b>	<b>2,659,231</b>	<b>99.0</b>
VAA Mexico City	1	36	0.1	0.1	0.1								78,259	3,500	0.1
<b>Total operating properties</b>	<b>201</b>	<b>39,011</b>	<b>100.0</b>	<b>96.3</b>	<b>96.4</b>	<b>1,082,132</b>	<b>44,310</b>	<b>4,705,421</b>	<b>210,441</b>	<b>100</b>	<b>125</b>	<b>5.60</b>	<b>59,538,128</b>	<b>2,662,731</b>	<b>99.1</b>
Intermodal facility <sup>(A)</sup>						7,019	287						371,173	16,600	0.6
Excess land <sup>(B)</sup>													132,594	5,930	0.2
Other investment properties <sup>(C)</sup>													37,546	1,679	0.1
<b>Total investment properties</b>		<b>39,011</b>	<b>100.0</b>			<b>1,089,151</b>	<b>44,597</b>						<b>60,079,441</b>	<b>2,686,940</b>	<b>100.0</b>

A. 100% occupied as of September 30, 2020.

B. Fibra Prologis has 20.75 acres of land in Monterrey with an estimated build out of 305,948 square feet as of September 30, 2020.

C. Office property located in Mexico City market with an area of 23,023 square feet.

# Operations Overview

## Customer Information

3Q 2020 Supplemental

square feet in thousands

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

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Amazon	4.0%	1,371
2 Mercado Libre	3.7%	1,053
3 Geodis	3.7%	1,225
4 IBM de México, S. de R.L	2.9%	1,222
5 DHL	2.2%	827
6 LG	2.0%	770
7 Kuehne + Nagel	1.5%	574
8 Ryder System	1.4%	510
9 CEVA Logistics	1.3%	453
10 Uline	1.2%	501
<b>Top 10 Customers</b>	<b>23.9%</b>	<b>8,506</b>

square feet and currency in thousands

### Lease Expirations - Operating Portfolio

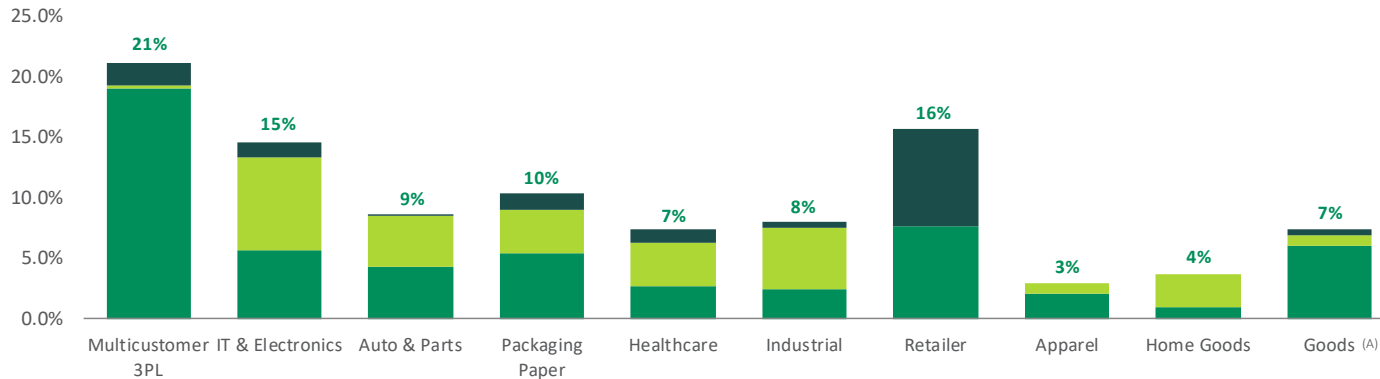
Year	Occupied Sq Ft	Total		% of Total	Per Sq Ft		Net Effective Rent	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	% Ps.	% US\$
2020	679	80,530	3,602	2%	118.66	5.31	28%	72%
2021	4,301	526,504	23,547	11%	122.42	5.47	49%	51%
2022	5,977	728,711	32,590	15%	121.91	5.45	51%	49%
2023	5,298	623,205	27,872	13%	117.64	5.26	27%	73%
2024	3,004	362,026	16,191	8%	120.53	5.39	19%	81%
Month to month	82	7,954	356	0%	97.11	4.34	0%	100%
Thereafter	18,227	2,376,478	106,283	51%	130.37	5.83	34%	66%
<b>Total</b>	<b>37,568</b>	<b>4,705,408</b>	<b>210,441</b>	<b>100%</b>	<b>125.3</b>	<b>5.60</b>	<b>36%</b>	<b>64%</b>

### Lease Currency - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	76,178	36.2	13,374	35.6
Leases denominated in US\$	134,263	63.8	24,194	64.4
<b>Total</b>	<b>210,441</b>	<b>100</b>	<b>37,568</b>	<b>100</b>

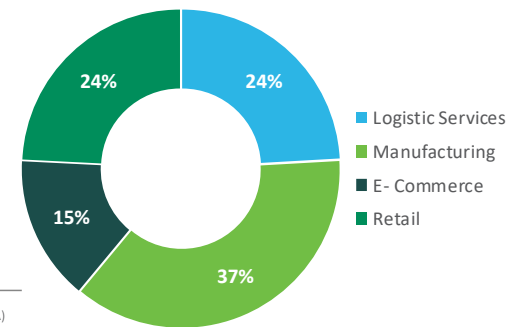
### USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



### CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



■ Distribution, Retail and B2B - 56.3%   ■ Manufacturing - 28.9%   ■ E-Commerce & Transport - 14.8%

A. Include food, beverage & consumer goods.

# Capital Deployment

## Acquisitions

3Q 2020 Supplemental

square feet and currency in thousands

	Q3 2020			FY 2020		
	Sq Ft	Acquisition Price <sup>(A)</sup>		Sq Ft	Acquisition Price <sup>(A)</sup>	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
<b>BUILDING ACQUISITIONS</b>						
<b>Consumption-Driven Markets</b>						
Mexico City	-	-	-	4,082	8,780,325	356,340
Guadalajara	-	-	-	48	44,210	2,060
Monterrey	-	-	-	-	-	-
<b>Total Consumption-Driven Markets</b>	-	-	-	<b>4,130</b>	<b>8,824,534</b>	<b>358,400</b>
<b>Manufacturing-Driven Markets</b>						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juarez	-	-	-	-	-	-
<b>Total Manufacturing-Driven Markets</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Total Building Acquisitions</b>	-	-	-	<b>4,130</b>	<b>8,824,534</b>	<b>358,400</b>
<b>Weighted average stabilized cap rate</b>					<b>6.7%</b>	

A. The U.S. Dollar amount has been translated at the date of the transaction based on the exchange rate in the sales agreement.

B. Office property located in Mexico City market with an area of 23,023 square feet.

# Capitalization

## Debt Summary and Metrics

3Q 2020 Supplemental

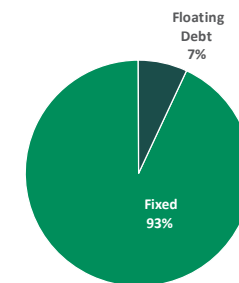
Maturity	Unsecured				Secured		Total	Wtd Avg. Cash Interest Rate <sup>(A)</sup>	Wtd Avg. Effective Interest Rate <sup>(B)</sup>	
	Credit Facility		Senior		Mortgage Debt					
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
2020	-	-	-	-	-	-	-	-		
2021	-	-	-	-	-	-	-	-		
2022	112	5	3,354	150	-	-	3,466	155	4.2%	4.1%
2023	-	-	5,031	225	-	-	5,031	225	4.9%	5.0%
2024	-	-	6,484	290	-	-	6,484	290	3.8%	3.9%
Thereafter	-	-	-	-	2,392	107	2,392	107	4.6%	4.7%
<b>Subtotal- debt par value</b>	<b>112</b>	<b>5</b>	<b>14,869</b>	<b>665</b>	<b>2,392</b>	<b>107</b>	<b>17,373</b>	<b>777</b>		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	-	-	-	-	-	-		
<b>Total debt</b>	<b>112</b>	<b>5</b>	<b>14,869</b>	<b>665</b>	<b>2,392</b>	<b>107</b>	<b>17,373</b>	<b>777</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.4%</b>

Weighted average cash interest rate <sup>(A)</sup>	2.7%	4.3%	4.7%	4.3%
Weighted average effective interest rate <sup>(B)</sup>	2.7%	4.3%	4.7%	4.4%
Weighted average remaining maturity in years	1.8	2.7	5.3	3.1

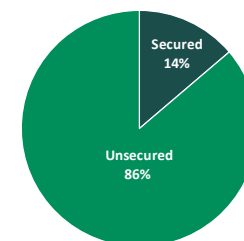
Liquidity	currency in millions	
	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments	7,267	325
Less:	-	-
Borrowings outstanding	112	5
Outstanding letters of credit	-	-
Current availability	7,155	320
Unrestricted cash	460	21
<b>Total liquidity</b>	<b>7,615</b>	<b>341</b>

Debt Metrics <sup>(C)</sup>	2020	
	Third Quarter	Second Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties	28.2%	29.0%
Fixed charge coverage ratio	5.12x	4.41x
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.02x	4.68x

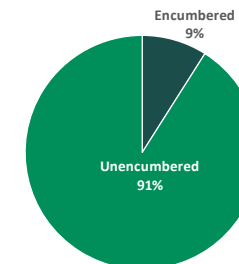
### FIXED VS. FLOATING DEBT <sup>(D)</sup>



### SECURED VS. UNSECURED DEBT

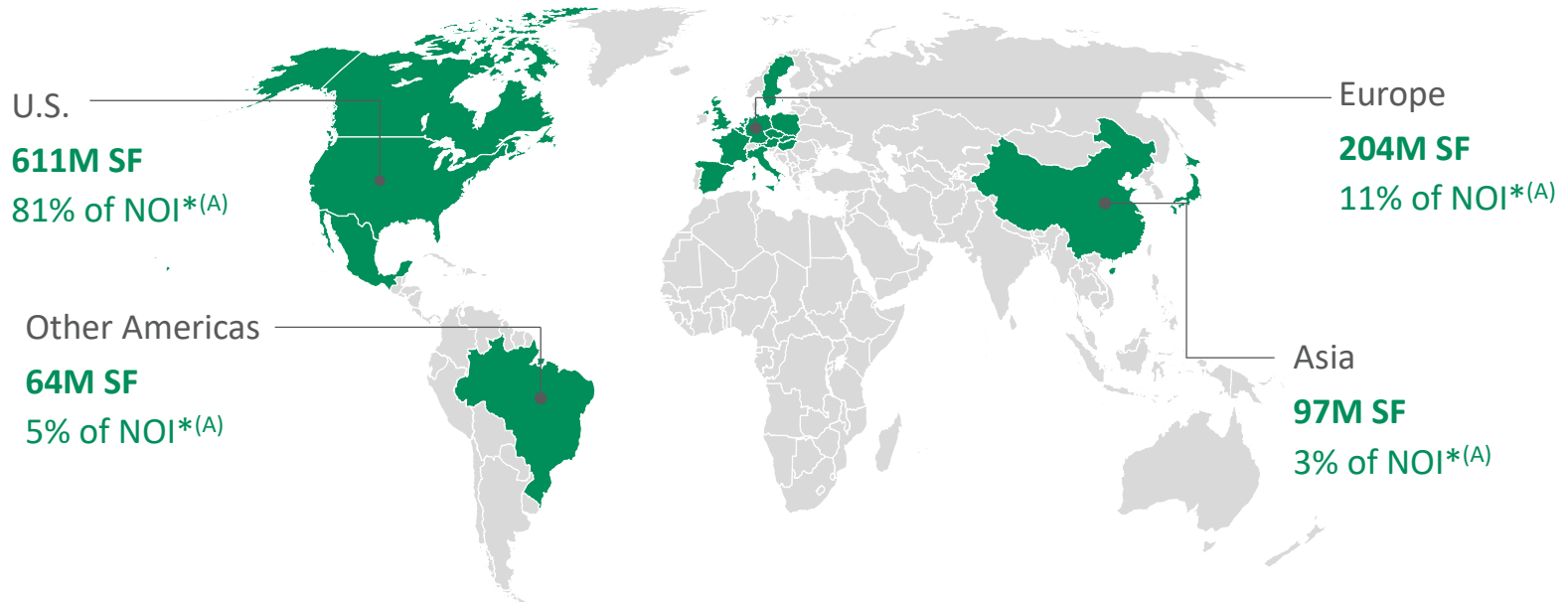
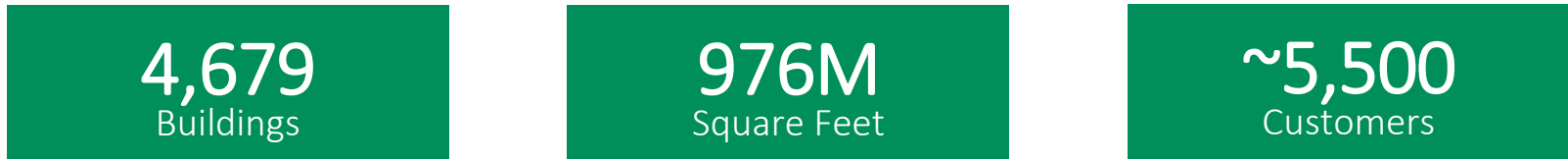


### ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL <sup>(E)</sup>



- 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 September 30, 2020.

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of September 30, 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 976 million square feet (91 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.



• 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.

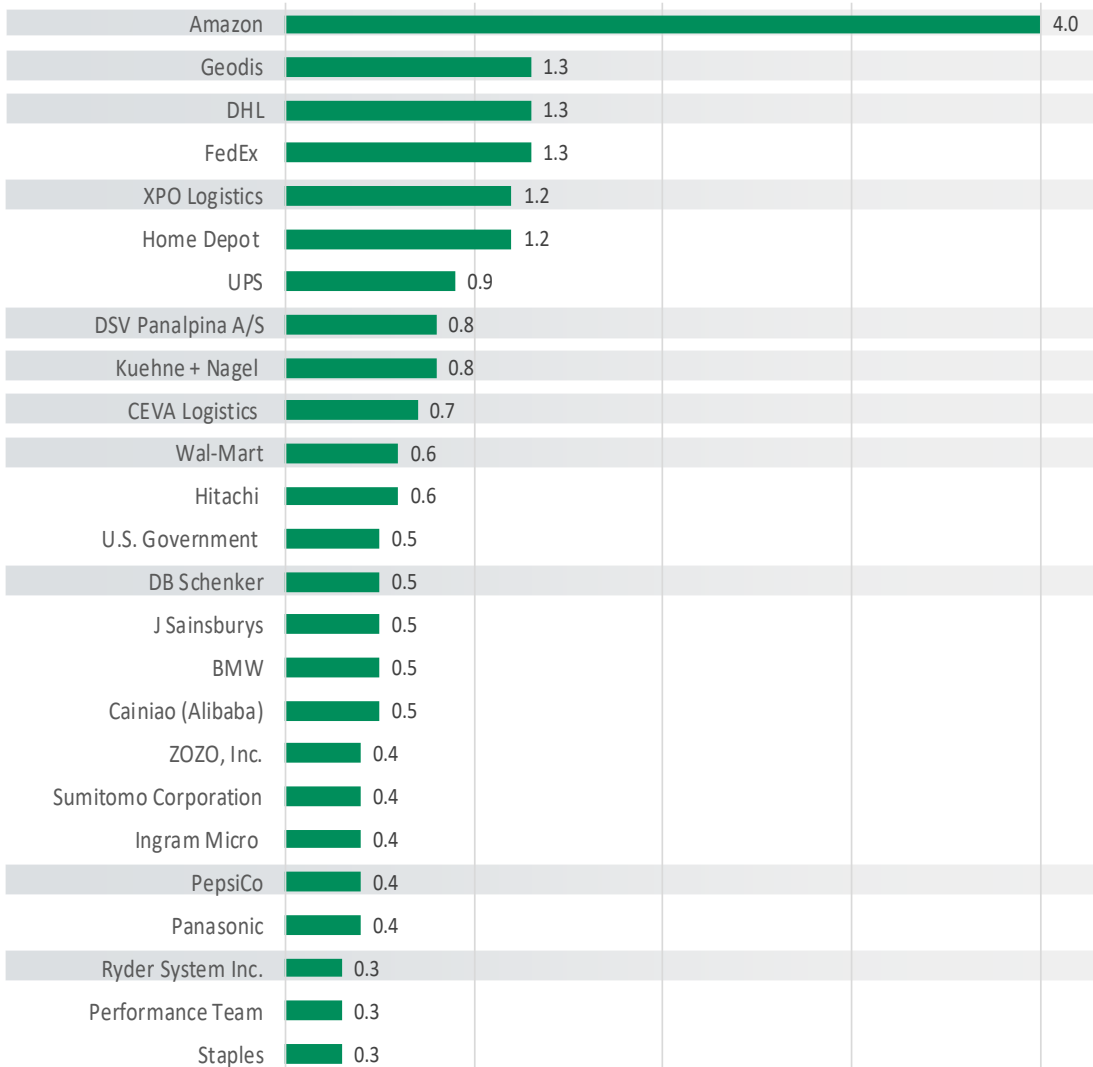


# Sponsor

## Prologis Global Customer Relationships (A)

3Q 2020 Supplemental

(% Net Effective Rent)

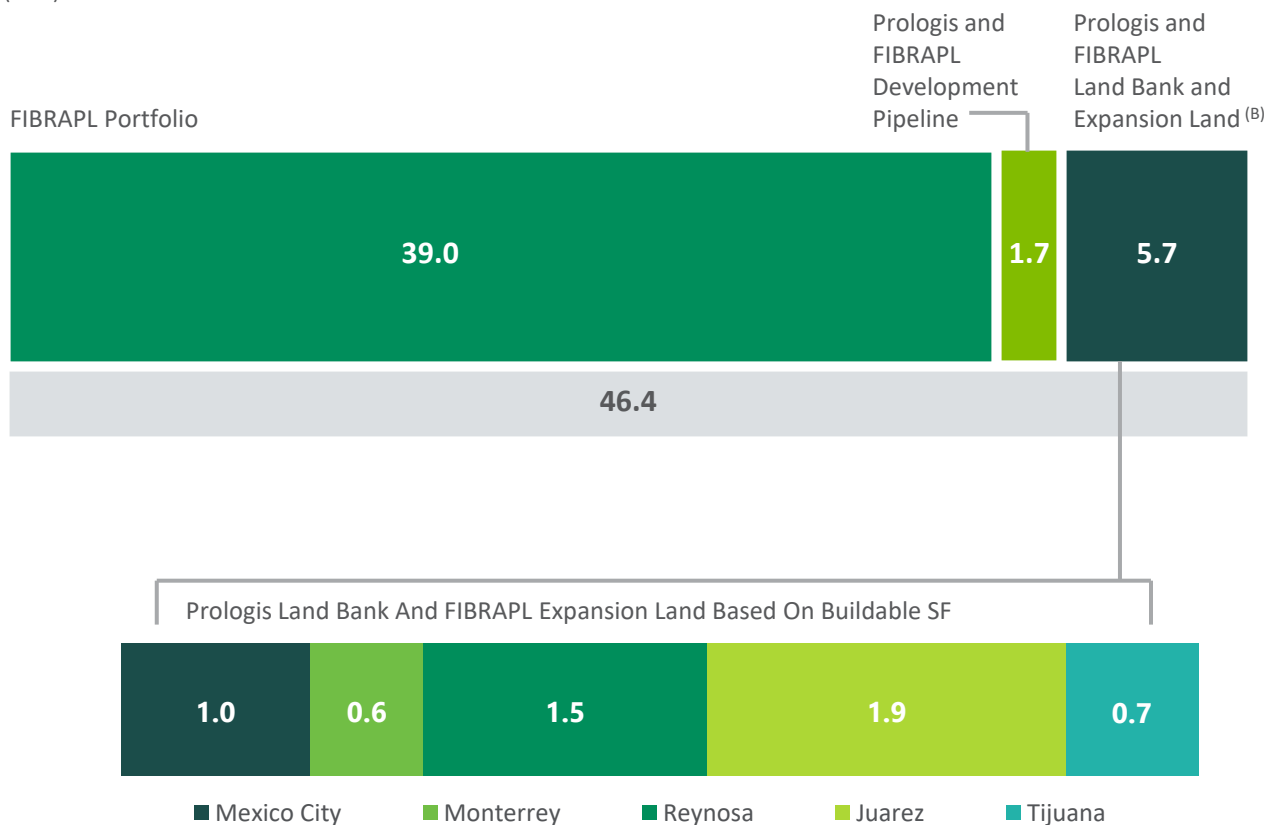


(A) Data as of September 30, 2020. The shading represents customers who are also customers of FIBRA Prologis.

Identified External Growth Pipeline

**EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE**

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



- 19% 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
Monterrey	0.9	89.1%
Ciudad Juarez	0.4	77.0%
Tijuana	0.4	100.0%
<b>Total</b>	<b>1.7</b>	<b>88.4%</b>



Toluca Building #2, Mexico City, 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, represents 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 CBFi 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 CBFi Amounts** is as follows:

in thousands, except per share amounts	For the three months ended				For the nine months ended				
	September 30, 2020		September 30, 2019		September 30, 2020		September 30, 2019		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	
<b>Earnings</b>									
Net income	1,473,968	66,150	460,107	23,836	769,578	35,055	1,618,298	84,120	
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640	
<b>Earnings per CBFi - Basic and Diluted</b>	<b>1.7357</b>	<b>0.0779</b>	<b>0.7087</b>	<b>0.0367</b>	<b>0.9696</b>	<b>0.0442</b>	<b>2.5026</b>	<b>0.1301</b>	
<b>FFO</b>									
AMEFIBRA FFO	835,180	37,344	514,276	26,628	2,246,887	103,769	1,642,592	84,936	
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640	
<b>AMEFIBRA FFO per CBFi - Basic and Diluted</b>	<b>0.9835</b>	<b>0.0440</b>	<b>0.7922</b>	<b>0.0410</b>	<b>2.8309</b>	<b>0.1307</b>	<b>2.5402</b>	<b>0.1313</b>	
FFO, as modified by FIBRA Prologis	823,584	36,820	502,518	26,021	2,209,132	102,051	1,601,187	82,774	
Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	649,186	649,186	793,711	793,711	646,640	646,640	
<b>FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi</b>	<b>0.9699</b>	<b>0.0434</b>	<b>0.7741</b>	<b>0.0401</b>	<b>2.7833</b>	<b>0.1286</b>	<b>2.4762</b>	<b>0.1280</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			
	September 30, 2020		June 30, 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US
<b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties</b>				
Total debt - at par	17,373,564	777,000	19,477,566	842,000
Less: cash	(460,391)	(20,590)	(657,972)	(28,444)
Less: VAT receivable	-	-	(1,062,713)	(45,940)
<b>Total debt, net of adjustments</b>	<b>16,913,173</b>	<b>756,410</b>	<b>17,756,881</b>	<b>767,610</b>
Investment properties and Other investment properties	60,079,441	2,686,940	61,191,939	2,645,280
<b>Debt, less of cash and VAT, as a % of investment properties</b>	<b>28.2%</b>	<b>28.2%</b>	<b>29.0%</b>	<b>29.0%</b>
<b>Fixed Charge Coverage ratio</b>				
Adjusted EBITDA	1,048,525	47,002	975,796	41,020
Interest expense	202,521	9,177	217,556	9,310
<b>Fixed charge coverage ratio</b>	<b>5.18x</b>	<b>5.12x</b>	<b>4.49x</b>	<b>4.41</b>
<b>Debt to Adjusted EBITDA</b>				
Total debt, net of adjustments	16,913,173	756,410	17,756,881	767,610
Adjusted EBITDA annualized	4,194,100	188,008	3,903,184	164,100
<b>Debt to Adjusted EBITDA ratio</b>	<b>4.03x</b>	<b>4.02x</b>	<b>4.55x</b>	<b>4.68</b>

## Notes and Definitions (continued)

3Q 2020 Supplemental

**AMEFIBRA FFO; 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.

AMEFIBRA (Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias) FFO is conceptualized as a supplementary financial metric, in addition to those the accounting itself provides. It is in the use of the overall set of metrics, and not in substitution of one over the other, that AMEFIBRA considers greater clarity and understanding is achieved in assessing the organic performance of real estate entities managing investment property activities. For the same reason, attempting to compare the operational performance of different real estate entities through any one single metric would be insufficient.

AMEFIBRA considers that achieving such purpose is of merited interest to facilitate and improve the comprehension of results reported in the financial reports of its members within the overall public investing community, and also to facilitate comparing the organic performance of the different entities (see below).

The specific purpose of this metric, as in other markets where the “FFO” designator is used is with respect to the profitability derived from management of investment properties in a broad organic frame of performance. The term “investment properties” is used in the sense International Financial Reporting Standards, “IFRS” uses it, that is, real estate that is developed and operated with the intention of earning a return on the investment either through rental income activities, the future resale of the property, or both. This term is used herein to distinguish it from real estate entities that develop, acquire and sell properties mainly to generate transactional profit in the activity of development/purchase and sale. The AMEFIBRA FFO metric is not intended to address the organic performance of these type of entities.

The AMEFIBRA FFO metric is supplementary to other measures that the accounting provides as it focuses on the performance of the lease activities within the broad frame of the entity that manages it, that is, also takes into account among others the costs of its management structure (whether internal or external), its sources of funding (including funding costs) and if applicable fiscal costs. This better illustrates the term “organic performance” referred to herein. AMEFIBRA FFO parts from the comprehensive income of the IFRS normativity segregating the different valuation and other effects hereinafter described, and that are not part of the organic performance of the lease activity referred to in this document.

To arrive at AMEFIBRA FFO, we begin with net income and adjust 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. Gains or losses from the early extinguishment of debt;
- iv. Unrealized gain or loss on exchange rate forwards;
- v. Income tax expense related to the sale of real estate;
- vi. Tax on profits or losses on disposals of properties;
- vii. Amortization of any financial costs associated with debt (deferred financing costs and debt premium) and
- viii. Incentive fees paid in CBFIs.

### Our FFO Measures

To arrive at FFO, as modified by FIBRA Prologis we begin with AMEFIBRA FFO and adjust to include amortization of deferred financing costs and debt premium.

We use FFO, as modify 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 modify by FIBRA Prologis to further exclude (i) straight-line rents; (ii) recurring capital expenditures and discounts and financing cost, net of amounts capitalized; and (iii) 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 modify 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 AMEFIBRA’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:

- 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 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.
- Refers to non-realized profits or losses in the reasonable value of financial instruments (includes debt and equity related instruments)
- The current income tax expenses that are excluded from our modified FFO measures represent the taxes that are payable.
- Refers to amortization of any financial costs associated with debt obtention and to the non-realized accounting gains or losses resulting from changes in the determination of the reasonable value of debt.
- Refers to the impact of compensation that is payable in CBFIs and consequently to its dilutive implications.

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

- **Consumption-Driven 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.
- **Manufacturing-Driven 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 June 30, 2020, 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 2019 and 2020. 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.



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	55,665	48,551	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	(8,465)	(841)	
Direct Billables Revenues from Properties included same store pool	1,658	2,348	
Straight-lined rent from properties included in the same store	(2,917)	500	
<b>Same Store - Rental income - cash</b>	<b>45,941</b>	<b>50,558</b>	<b>-9.1%</b>
<b>Rental expense</b>			
Per the statements of comprehensive income	6,861	7,733	
Properties not included in same store and other adjustments	(819)	(210)	
Direct Billables Expenses from Properties included same store pool	1,658	2,348	
<b>Same Store - Rental expense - cash</b>	<b>7,700</b>	<b>9,871</b>	<b>-22.0%</b>
<b>NOI</b>			
Per the statements of comprehensive income	48,804	40,818	
Properties not included in same store	(7,646)	(631)	
Straight-lined rent from properties included in the same store	(2,917)	500	
<b>Same Store - NOI - cash</b>	<b>38,241</b>	<b>40,687</b>	<b>-6.0%</b>
Straight-lined rent from properties included in same store	2,917	(500)	
<b>Same Store NOI - Net Effective</b>	<b>41,158</b>	<b>40,187</b>	<b>2.4%</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.

**Trade Receivables** represents total trade receivables less allowance for uncollectible trade receivables:

in thousands	September, 2020		December, 2019		Increase (decrease)	
	Pk.	US\$	Pk.	US\$	US\$	%
Trade receivables	88,036	3,936	80,614	4,270	7,422	8%
Allowance for uncollectible trade receivables	(9,773)	(437)	(23,744)	(1,258)	13,971	821 (143%)
<b>Total</b>	<b>78,263</b>	<b>3,499</b>	<b>56,870</b>	<b>3,012</b>	<b>21,393</b>	<b>487 27%</b>
<b>% of allowance</b>	<b>11%</b>	<b>11%</b>	<b>29%</b>	<b>29%</b>		

**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:

<b>FIBRA Prologis Statistics (201 Assets)</b>	<b>For the Three months ended September 30, 2020</b>
Capitalization Rates (%)	From 6.75% to 10.50% Weight Avg. 7.36%
Discount Rates (%)	From 8.00% to 12.00% Weight Avg. 8.75%
Term Cap Rates (%)	From 7.00% to 10.75% Weight Avg. 7.60%
Market Rents (US \$/ Sq ft/ Yr)	From \$4.00 to \$10.00 Weight Avg. \$5.31

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