



Segundo Trimestre 2019

# FIBRA Prologis

## Resultados financieros



Agua Fria Building #8, Monterrey

Estados financieros  
intermedios condensados

Información financiera  
complementaria

## FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Segundo Trimestre de 2019

Ciudad de México (18 de julio de 2019) – FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del segundo trimestre de 2019.

### LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE

- La ocupación al final del periodo fue de 96.6 por ciento
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 16.0 por ciento
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 85.1 por ciento
- Crecimiento de NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue de 3.9 por ciento
- Disposición de activos neta de US\$10 millones

Las utilidades netas por CBFi en el segundo trimestre fueron de Ps. 0.7487 (US\$0.0395) comparados con Ps. 1.3285 (US\$0.0709) por el mismo periodo de 2018.

Los fondos provenientes de operaciones ("FFO", por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario ("CBFi") fueron de Ps. 0.5647 (US\$0.0298) para el segundo trimestre comparado con Ps. 0.4620 (US\$0.0263) para el mismo periodo en 2018. Este trimestre incluye una comisión por incentivo pagada al administrador de FIBRA Prologis de Ps. 0.2678 (US\$0.0136) por CBFi. Excluyendo la comisión por incentivo, el FFO por CBFi hubiera sido de Ps. 0.8325 (US\$0.0434).

### RESULTADOS SÓLIDOS

"Nuestros resultados en el segundo trimestre son evidencia de que nuestra estrategia de inversión de enfocarnos en los seis mercados más dinámicos de México está funcionando", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property Mexico. "El cambio en rentas en la renovación fue récord del 16 por ciento, mientras que la ocupación se mantuvo elevada. Esta combinación dio lugar a un sólido NOI sobre mismas propiedades generado que muestra nuestra capacidad de crecimiento interno."

| Portafolio Operativo                     | 2T19   | 2T18   | Notas  |
|--|--------|--------|--|
| Ocupación al Final del Periodo           | 96.6%  | 95.9%  | <i>Derivado de decrementos en Ciudad Juárez y Ciudad de México, parcialmente compensado por un incremento en Monterrey</i>   |
| Contratos de Arrendamiento Firmados      | 2.0MSF | 2.3MSF | <i>82% de la actividad de arrendamiento relacionada con renovaciones, principalmente en Monterrey y Ciudad de México</i>   |
| Retención de Clientes                    | 85.1%  | 87.1%  |  |
| Cambio en la Renta Neta Efectiva         | 16.0%  | 15.1%  | <i>Liderado por Ciudad de México y Monterrey</i>   |
| NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades | 3.9%   | 2.5%   | <i>Mayores ingresos derivados por mayor ocupación, incrementos contractuales en renta en contratos existentes y comenzados parcialmente disminuidos por una mayor deuda incobrable y gastos operativos</i> |

## FUERTE POSICIÓN FINANCIERA

Al 30 de junio de 2019, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 32.1 por ciento y la liquidez era de Ps. 6,602 millones (US\$344.4 millones), que incluían Ps. 6,230 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 372.4 millones (US\$19.4 millones) de efectivo disponible no restringido.

## GUÍA ACTUALIZADA

"Obtuvimos resultados operativos y financieros sólidos en la primera mitad del año, lo que resalta, ahora más que nunca, la importancia de tener una estrategia de inversión enfocada en adición a un enfoque prudente de nuestro balance", dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas de Prologis Property México. "Nuestra guía actualizada refleja la prudencia en nuestro balance y capital".

| (US\$ en millones, excepto por montos en CBFi)<br>FX = Ps. \$20.00 por US\$1.00 | Bajo       | Alto       | Notas  |
|---|------------|------------|--|
| FFO por CBFi excluyendo comisión por incentivo                                  | US\$0.1600 | US\$0.1650 | <i>Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio</i> |
| FFO por CBFi incluyendo comisión por incentivo                                  | US\$0.1425 | US\$0.1500 |  |
| Distribución por CBFi del año completo 2019                                     | US\$0.1240 | US\$0.1240 |  |
| Ocupación al final del año  | 96.0%      | 97.0%      |  |
| NOI en efectivo sobre mismas propiedades  | 3.0%       | 4.0%       | <i>Basado en dólares estadounidenses</i>                       |
| <b>Capex anual como porcentaje de NOI</b>                                       | 14.0%      | 15.0%      |  |
| Comisión por administración de activos y honorarios profesionales               | US\$20.0   | US\$22.0   | Excluye comisión por incentivo                                 |
| Disposición de edificios  | US\$50.0   | US\$70.0   |  |

## 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:

- Viernes 19 de julio 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 +1 877 256 7020 o +1 973 409 9692 e ingresando la contraseña 2336099.

Del 19 al 26 de julio estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 855 859 2056 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 404 537 3406 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 2336099. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.



## **PERFIL DE FIBRA PROLOGIS**

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de junio de 2019, FIBRA Prologis consistía de 190 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con una Área Rentable Bruta total de 34.8 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados).

## **DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS**

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieran 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 pudieran 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.

## **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 Junio de  
2019 y por los tres y seis meses  
terminados en esa fecha

| Contenido  | Página  |
|--|---------|
| Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2019  | 1       |
| Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2019  | 2       |
| Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados  | 8       |
| Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 2018   | 10      |
| Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018  | 11      |
| Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018  | 12      |
| Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018  | 13      |
| Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2019, por el periodo de tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018 | 14 - 30 |

## Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2019

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



## Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2019

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

Lograr un incremento importante en el nivel de rentas en las renovaciones, y a la vez mantener la ocupación, han sido componentes clave de nuestra estrategia de crecimiento interno. En el segundo trimestre, FIBRA Prologis cumplió con ambos, lo que resultó en excelentes resultados operativos y financieros. El volumen de arrendamiento fue de 2.0 millones de pies cuadrados con un plazo promedio de 69 meses y las renovaciones representaron el 82 por ciento de la actividad del segundo trimestre. La renta neta efectiva por renovaciones tuvo un crecimiento récord de 16.0 por ciento, mientras que la ocupación se mantuvo en 96.6 por ciento. El NOI en efectivo en mismas propiedades creció 3.9 por ciento debido al incremento en rentas y ocupación promedio, parcialmente disminuida por una mayor deuda incobrable y gastos operativos. Nuestro desempeño demuestra las capacidades de crecimiento interno de FIBRA Prologis que se derivan de nuestra estrategia de inversión, nuestras propiedades de alta calidad, bien ubicadas y nuestro insuperable servicio al cliente.

En el segundo trimestre, vendimos dos propiedades por \$10 millones, en línea con los valores de avalúo. En lo que va del año, hemos vendido diez propiedades por \$72 millones. Nuestros esfuerzos han enfocado aún más el portafolio hacia los submercados que creemos tienen un mayor potencial de crecimiento. Además, a través de estas transacciones, hemos visto de primera mano que existe una gran cantidad de capital, tanto nacional como extranjero, que está en busca del producto industrial en México.

La incertidumbre geopolítica y la desaceleración del crecimiento económico han frenado el crecimiento en rentas del mercado en México. Las condiciones del mercado laboral y la brecha de producción positiva son vientos en popa, particularmente en el sector manufacturero. Los indicadores de consumo están mezclados. Como resultado, las expectativas del PIB real se han reducido a la mitad a aproximadamente 1 por ciento en 2019.

El crecimiento del entorno operativo logístico en México se desaceleró a un crecimiento más lento en el segundo trimestre debido a la prolongada duración de la incertidumbre geopolítica y las condiciones económicas mixtas. En los mercados orientados al consumo de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, la demanda se desaceleró a 3.4 millones de pies cuadrados en la primera mitad del año. Los mercados fronterizos se mantienen saludables, particularmente en Tijuana y Ciudad Juárez que reportan un crecimiento en absorción neta. Vemos un mayor interés por parte de las compañías existentes explorando expansiones en nuestros mercados fronterizos, lo que podría aumentar la demanda.

El ciclo de desarrollo en México se está desacelerando en la mayoría de los mercados. La escasez de tierra en la Ciudad de México y Tijuana han mantenido la oferta moderada. En Ciudad Juárez y Reynosa, al no haberse ratificado el USMCA frenado la oferta. Estamos observando de cerca a Guadalajara, ya que la oferta sigue siendo más alta de lo que el mercado históricamente ha podido absorber en doce meses. La absorción neta en nuestros seis mercados fue de 3.9 millones de pies cuadrados en el segundo trimestre con propiedades terminadas por poco más de 4.3 millones de pies cuadrados. Como resultado, la tasa de desocupación en el mercado sigue siendo baja en 4.5 por ciento para los productos de calidad moderna, y sin cambios año tras año.

Para terminar, a pesar de cambios en el entorno macroeconómico y operativo, estamos comprometidos a proporcionar resultados operativos y financieros positivos. Seguiremos siendo prudentes con nuestro capital, particularmente porque la actividad geopolítica ejerce efectos dispares en el entorno operativo y los mercados de capital. Somos disciplinados, experimentados y, lo más importante, totalmente alineados con nuestros tenedores de certificados. Esto, junto con el mejor gobierno corporativo de su clase, posiciona a FIBRA Prologis como el principal vehículo de inversión en bienes raíces de México.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Ing. Luis Gutiérrez G.

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 Clase-A en México. Al 30 de junio de 2019, FIBRA Prologis era dueña de 190 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.8 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 232 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.7 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.3 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del segundo trimestre de 2019 incluye los resultados del 1 de abril al 30 de junio de 2019. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre y el que finalizó el 30 de junio de 2019, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados operativos:

| Portafolio Operativo                         | 2T 2019  | 2T 2018  | Notas  |
|--|----------|----------|--|
| Ocupación al final del periodo               | 96.6%    | 95.9%    | <i>Derivado de decrementos en Ciudad Juárez y Ciudad de México, parcialmente compensado por un incremento en Monterrey</i>   |
| Contratos de Arrendamiento Empezados         | 2.0MSF   | 2.3MSF   | <i>82% de la actividad de arrendamiento relacionada con renovaciones, principalmente en Monterrey y Ciudad de México</i>   |
| Retención de Clientes                        | 85.1%    | 87.1%    |  |
| Cambio en la Renta Neta Efectiva             | 16.0%    | 15.1%    | <i>Liderado por Ciudad de México y Monterrey</i>   |
| NOI en efectivo sobre mismas propiedades     | 3.9%     | 2.5%     | <i>Mayor cambio en renta en contratos empezados e incrementos contractuales en renta, así como incremento en ocupación promedio, parcialmente disminuidos por una mayor deuda incobrable y gastos operativos</i> |
| Gastos de rotación promedio por PC arrendado | US\$1.86 | US\$1.77 | <i>Incremento derivado de mayores mejoras a los clientes y concesiones por plazos de arrendamiento mayores</i>   |

- Actividades de despliegue de capital:

| US\$ en millones  | 2T 2019  | 2T 2018 | Notas  |
|---|----------|---------|--|
| <b>Disposiciones</b>                                      |          |         |  |
| Precio de Venta   | US\$10.0 | US\$0.0 | <i>Dos propiedades en Ciudad Juárez con precio de venta en línea con el valor de Mercado</i> |
| ABR de edificios (miles de pc)                            | 192      | 0.0     |  |
| Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada | 8.8%     | 0.0%    |  |

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año del peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 140 puntos base año tras año se debe principalmente a un cambio en renta positivo en la actividad de arrendamiento, incrementos en renta contractuales y ocupación promedio.

### Perspectiva Operacional

La tasa de desocupación en los seis mercados logísticos principales en México se mantiene sin cambios trimestre a trimestre en 4.5 por ciento en edificios modernos. En los tres principales mercados globales, la demanda en el primer semestre de 2019 se desaceleró a 3.35 millones de pies cuadrados. Los mercados regionales se mantienen relativamente saludables y como punto de referencia para las condiciones nacionales generales, con una tasa de desocupación de mercado por debajo del 2.0% en los tres mercados principales.

La incertidumbre geopolítica y la desaceleración del crecimiento económico han frenado el crecimiento en rentas de mercado en México. La demanda de los clientes de bienes raíces para espacios de uso logístico se mantiene estable en general pero es débil en Guadalajara. En la Ciudad de México, Tijuana y Ciudad Juárez, el ambiente operativo se mantiene sólido, obteniendo el mayor crecimiento en la renta de mercado.

### Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da acceso a un importante portafolio de propiedades. Al 30 de junio de 2019, Prologis tenía 5.2 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 91 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del segundo trimestre. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

Mientras que las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, dependen del producto disponible que cumpla con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, independientemente de la fuente, 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 67.3 por ciento de la renta neta efectiva. La exposición en pesos incrementó 100 puntos base trimestre a trimestre y se debe a una renovación de contrato en Monterrey un contrato de expansión en Ciudad de México. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 30 y 35 por ciento de la renta efectiva anualizada.



## Liquidez y Recursos de Capital

### *Resumen*

Consideramos que 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), y nuestro manejo disciplinado de nuestro balance general, nos permitirán lograr anticipadamente nuestras necesidades operativas, de servicio de deuda así como requerimientos de distribuciones y adquisiciones.

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

Dado que somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces, tenemos la obligación de distribuir al menos 95 por ciento de nuestro resultado fiscal. Además de las distribuciones que realicemos a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, esperamos que los principales usos de efectivo incluyan:

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 372.4 millones (aproximadamente US\$19.4 millones) al 30 de junio de 2019, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,230 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

### *Deuda*

Al 30 de junio de 2019, contábamos con aproximadamente Ps. 14,798 millones (US\$772.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.4 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.3 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.3 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 servicio de la deuda al 30 de junio de 2019 es 32.5 por ciento y 8.4 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 junio de 2019 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 junio de 2019;
- Los estados condensados de resultados integrales por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019; 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 junio de 2019, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Alberto Vázquez Ortiz', written over a circular stamp or seal. The signature is somewhat stylized and includes a vertical line extending downwards from the bottom of the signature.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 15 de julio de 2019.

## Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

| en miles de pesos mexicanos                            | Nota | Al 30 de junio de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 |
|--|------|------------------------|----------------------------|
| <b>Activo</b>  |      |                        |                            |
| Activo circulante:                                     |      |                        |                            |
| Efectivo   |      | \$ 372,425             | \$ 339,276                 |
| Cuentas por cobrar                                     | 7    | 63,647                 | 66,167                     |
| Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado  | 8    | 56,368                 | 171,082                    |
| Pagos anticipados                                      | 9    | 53,801                 | 2,160                      |
| Activos destinados para venta                          | 10   | -                      | 1,230,502                  |
|  |      | 546,241                | 1,809,187                  |
| Activo no circulante:                                  |      |                        |                            |
| Propiedades de inversión                               | 11   | 44,916,971             | 45,727,051                 |
| Instrumentos de cobertura                              | 15   | -                      | 77,201                     |
| Opciones de tipo de cambio                             | 15   | 1,927                  | -                          |
| Otros activos  |      | 43,751                 | 47,713                     |
|  |      | 44,962,649             | 45,851,965                 |
| <b>Total activo</b>                                    |      | <b>\$ 45,508,890</b>   | <b>\$ 47,661,152</b>       |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                       |      |                        |                            |
| Pasivo a corto plazo:                                  |      |                        |                            |
| Cuentas por pagar                                      |      | \$ 98,647              | \$ 121,559                 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas                  | 14   | 9,707                  | 52,476                     |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo           | 12   | 31,896                 | 23,726                     |
| Pasivos relacionados con activos destinados para venta |      | -                      | 6,815                      |
|  |      | 140,250                | 204,576                    |
| Deuda a largo plazo:                                   |      |                        |                            |
| Deuda a largo plazo                                    | 12   | 14,726,379             | 16,464,638                 |
| Depósitos en garantía                                  |      | 285,361                | 292,761                    |
| Instrumentos de cobertura                              | 15   | 51,794                 | -                          |
|  |      | 15,063,534             | 16,757,399                 |
| Total pasivo   |      | 15,203,784             | 16,961,975                 |
| Capital:   |      |                        |                            |
| Tenedores de CBFI                                      | 13   | 14,124,954             | 13,952,327                 |
| Otras cuentas de capital y ganancias retenidas         |      | 16,180,152             | 16,746,850                 |
| Total de capital                                       |      | 30,305,106             | 30,699,177                 |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                       |      | <b>\$ 45,508,890</b>   | <b>\$ 47,661,152</b>       |

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

## Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

| en miles de pesos mexicanos, excepto<br>por la utilidad por CBFI                         |  | Nota | Por los tres meses terminados<br>el 30 de junio de |                     | Por los seis meses terminados<br>el 30 de junio de |                     |
|--|--|------|--|---------------------|--|---------------------|
|  |  |      | 2019   | 2018                | 2019   | 2018                |
| <b>Ingresos</b>  |  |      |  |                     |  |                     |
|  |  |      | \$ 831,282   | \$ 812,772          | \$ 1,702,768                                       | \$ 1,613,957        |
|  |  |      | 88,747   | 79,554              | 188,190  | 153,433             |
|  |  |      | 18,784   | 23,946              | 39,773   | 39,558              |
|  |  |      | 938,813  | 916,272             | 1,930,731  | 1,806,948           |
| <b>Costos y gastos</b>   |  |      |  |                     |  |                     |
| Gastos de operación:   |  |      |  |                     |  |                     |
|  |  |      | 53,859   | 48,973              | 107,193  | 93,589              |
|  |  |      | 10,662   | 9,582               | 24,091   | 18,125              |
|  |  | 14   | 28,505   | 27,860              | 56,508   | 53,298              |
|  |  |      | 17,445   | 17,343              | 35,377   | 34,602              |
|  |  |      | 10,825   | 7,880               | 28,544   | 4,145               |
|  |  |      | 121,296  | 111,638             | 251,713  | 203,759             |
| <b>Utilidad bruta</b>  |  |      | <b>817,517</b>                                     | <b>804,634</b>      | <b>1,679,018</b>                                   | <b>1,603,189</b>    |
|  |  | 11   | (132,409)  | (552,043)           | (259,163)  | (585,689)           |
|  |  | 14   | 82,278   | 83,172              | 166,781  | 159,813             |
|  |  | 14   | 172,627  | 205,364             | 172,627  | 205,364             |
|  |  |      | 7,236  | 9,343               | 15,204   | 22,480              |
|  |  |      | 180,899  | 184,773             | 374,241  | 325,818             |
|  |  |      | 2,906  | 754                 | 18,638   | (4,043)             |
|  |  |      | 9,297  | 8,744               | 16,535   | 13,772              |
|  |  | 15   | 4,418  | (2,628)             | 11,003   | 990                 |
|  |  | 15   | -  | 8,995               | 419  | 8,995               |
|  |  |      | 3,753  | 3,992               | (2,893)  | (16,550)            |
|  |  |      | 3,818  | 5,437               | 7,435  | 7,832               |
|  |  |      | 334,823  | (44,097)            | 520,827  | 138,782             |
| <b>Utilidad neta</b>   |  |      | <b>482,694</b>                                     | <b>848,731</b>      | <b>1,158,191</b>                                   | <b>1,464,407</b>    |
| <b>Otros resultados integrales:</b>  |  |      |  |                     |  |                     |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>    |  |      |  |                     |  |                     |
|  |  |      | 371,078  | (2,275,217)         | 834,640  | (192,059)           |
| <i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> |  |      |  |                     |  |                     |
|  |  | 15   | 76,563   | (35,921)            | 128,365  | (67,789)            |
|  |  |      | 447,641  | (2,311,138)         | 963,005  | (259,848)           |
| <b>Utilidad integral</b>   |  |      | <b>\$ 35,053</b>                                   | <b>\$ 3,159,869</b> | <b>\$ 195,186</b>                                  | <b>\$ 1,724,255</b> |
| <b>Utilidad por CBFI</b>   |  |      | <b>6</b>   | <b>\$ 0.75</b>      | <b>\$ 1.33</b>                                     | <b>\$ 1.80</b>      |
|  |  |      |  |                     | <b>\$ 2.29</b>                                     |                     |

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



## Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

| En miles de pesos mexicanos                                     | Capital de los<br>tenedores de CBFi | Otras cuentas<br>de capital | Resultados<br>acumulados | Total                |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2018                                     | \$ 13,746,963                       | \$ 9,373,971                | \$ 6,013,148             | \$ 29,134,082        |
| Dividendos  | -                                   | -                           | (710,732)                | (710,732)            |
| CBFIs por emitir  | 205,364                             | -                           | -                        | 205,364              |
| Utilidad integral:  |                                     |                             |                          |                      |
| Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | -                                   | 192,059                     | -                        | 192,059              |
| Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés               | -                                   | 67,789                      | -                        | 67,789               |
| Utilidad neta   | -                                   | -                           | 1,464,407                | 1,464,407            |
| Utilidad integral neta  | -                                   | 259,848                     | 1,464,407                | 1,724,255            |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2018</b>                            | <b>\$ 13,952,327</b>                | <b>\$ 9,633,819</b>         | <b>\$ 6,766,823</b>      | <b>\$ 30,352,969</b> |
| Saldo al 1 de enero de 2019                                     | \$ 13,952,327                       | \$ 9,222,542                | \$ 7,524,308             | \$ 30,699,177        |
| Dividendos  | -                                   | -                           | (761,884)                | (761,884)            |
| CBFIs por emitir  | 172,627                             | -                           | -                        | 172,627              |
| Utilidad integral:  |                                     |                             |                          |                      |
| Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte  | -                                   | (834,640)                   | -                        | (834,640)            |
| Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés                | -                                   | (128,365)                   | -                        | (128,365)            |
| Utilidad neta   | -                                   | -                           | 1,158,191                | 1,158,191            |
| (Pérdida) utilidad integral neta                                | -                                   | (963,005)                   | 1,158,191                | 195,186              |
| <b>Saldos al 30 de junio de 2019</b>                            | <b>\$ 14,124,954</b>                | <b>\$ 8,259,537</b>         | <b>\$ 7,920,615</b>      | <b>\$ 30,305,106</b> |

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

## Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

| En miles de pesos mexicanos   | Por los seis meses terminados el 30 de junio de |                   |
|---|---|-------------------|
|   | 2019  | 2018              |
| <b>Actividades de operación:</b>  |   |                   |
| Utilidad neta del periodo   | \$ 1,158,191                                    | \$ 1,464,407      |
| <i>Ajustes por:</i>   |   |                   |
| Ganancia por valuación de propiedades de inversión                          | (259,163)                                       | (585,689)         |
| Cuota por incentivo   | 172,627   | 205,364           |
| Reserva para cuentas incobrables  | 14,622  | (4,461)           |
| Costos financieros  | 374,241   | 325,818           |
| Pérdida (ganancia) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta  | 18,638  | (4,043)           |
| Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                    | 419   | 8,995             |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                 | 11,003  | 990               |
| Instrumentos de cobertura   | (12,859)  | (15,550)          |
| Ganancia cambiaria no realizada, neta                                       | (2,627)   | (16,458)          |
| Nivelación de renta   | (22,600)  | (50,168)          |
| <i>Cambios en:</i>  |   |                   |
| Cuentas por cobrar  | (12,102)  | (16,875)          |
| Impuesto al valor agregado por recuperar                                    | 114,714   | 18,549            |
| Pagos anticipados   | (51,641)  | (49,526)          |
| Otros activos   | 3,962   | (2,568)           |
| Cuentas por pagar   | (38,304)  | 17,781            |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas                                     | (42,769)  | (90,242)          |
| Depósitos en garantía   | (14,215)  | 807               |
| Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación              | 1,412,137                                       | 1,207,131         |
| <b>Actividades de inversión:</b>  |   |                   |
| Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión         | 1,363,020                                       | -                 |
| Costo relacionado con la disposición de propiedades de inversión            | (15,310)  | -                 |
| Gastos capitalizables de propiedades de inversión                           | (194,630)                                       | (200,601)         |
| Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de inversión | 1,153,080                                       | (200,601)         |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                                       |   |                   |
| Dividendos pagados  | (761,884)                                       | (710,732)         |
| Préstamos obtenidos   | 1,354,764                                       | 1,922,918         |
| Pago de préstamos   | (2,706,089)                                     | (2,014,380)       |
| Intereses pagados   | (371,587)                                       | (306,931)         |
| Costo diferido de financiamiento pagado                                     | -   | (12,212)          |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento        | (2,484,796)                                     | (1,121,337)       |
| Incremento (disminución) en efectivo neta                                   | 80,421  | (114,807)         |
| Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo            | (47,272)  | 15,390            |
| Efectivo al principio del periodo   | 339,276   | 371,364           |
| <b>Efectivo al final del periodo</b>  | <b>\$ 372,425</b>                               | <b>\$ 271,947</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                                    | \$ -              |
| CBFls por emitir  | 172,627   | 205,364           |
| <b>Total transacciones que no requirieron recursos:</b>                     | <b>\$ 4,656,991</b>                             | <b>\$ 205,364</b> |

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

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de junio de 2019 y por los periodos de tres meses y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018.

En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad 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. A partir del 13 de agosto del 2018 cambio su domicilio a 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. (a partir del 14 de diciembre del 2017).<br>Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (a partir del 13 de agosto de 2013 al 14 de diciembre del 2017). |
| <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>      |             |                         |                     |                   |                         |
|                        | 29-Abr-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | \$ 246.2          | \$ 13.0                 |
|                        | 14-Mar-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 135.3             | 7.0                     |
|                        | 6-Feb-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 305.3             | 16.0                    |
|                        | 6-Feb-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +235bps       | 5,533.9           | 290.0                   |
| <b>Total préstamos</b> |             |                         |                     | <b>\$ 6,220.7</b> | <b>\$ 326.0</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-May-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | \$ 57.5           | \$ 3.0                  |
|                    | 8-May-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 190.5             | 10.0                    |
|                    | 10-Abr-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 132.5             | 7.0                     |
|                    | 28-Mar-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 869.4             | 45.0                    |
|                    | 28-Mar-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 251.2             | 13.0                    |
|                    | 6-Mar-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 57.8              | 3.0                     |
|                    | 28-Feb-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 249.9             | 13.0                    |
|                    | 25-Feb-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 134.0             | 7.0                     |
|                    | 11-Feb-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 38.2              | 2.0                     |
|                    | 6-Feb-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 667.9             | 35.0                    |
|                    | 6-Feb-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +245bps       | 4,866.0           | 255.0                   |
|                    | 23-Ene-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 57.4              | 3.0                     |
| <b>Total pagos</b> |             |                         |                     | <b>\$ 7,572.3</b> | <b>\$ 396.0</b>         |

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

### ii. Disposiciones de propiedades de inversión

| En millones excepto por área arrendada   | Fecha       | Mercado     | Pies Cuadrados área arrendable | Considerando costos de cierre pagados<br>Pesos Mexicanos | Dólares estadounidenses |
|--|-------------|-------------|--------------------------------|--|-------------------------|
| <b>Disposiciones:</b>  |             |             |                                |  |                         |
|  | 10-Abr-2019 | Juarez      | 125,216                        | \$ 117.6   | \$ 6.2                  |
|  | 10-Abr-2019 | Juarez      | 66,706                         | 72.8   | 3.8                     |
|  | 22-Mar-2019 | Guadalajara | 355,209                        | 408.7  | 21.6                    |
|  | 22-Mar-2019 | Guadalajara | 67,812                         | 71.9   | 3.8                     |
|  | 22-Mar-2019 | Guadalajara | 95,949                         | 87.0   | 4.6                     |
|  | 22-Mar-2019 | Monterrey   | 71,868                         | 73.7   | 3.9                     |
|  | 22-Mar-2019 | Monterrey   | 120,000                        | 142.3  | 7.5                     |
|  | 22-Mar-2019 | Monterrey   | 127,500                        | 129.5  | 6.9                     |
|  | 22-Mar-2019 | Monterrey   | 96,309                         | 124.1  | 6.6                     |
|  | 22-Mar-2019 | Juarez      | 139,673                        | 155.1  | 8.2                     |
|  |             |             |                                | 1,382.7  | 73.1                    |
| Mejoras a las propiedades de inversión reembolsadas al comprador                           |             |             |                                | (20.8)   | (1.1)                   |
| <b>Total disposiciones después del reembolso de mejoras a las propiedades de inversión</b> |             |             |                                | <b>\$ 1,361.9</b>  | <b>\$ 72.0</b>          |

iii. *Distribuciones*

| En millones, excepto por CBFI |  | Fecha       | Pesos mexicanos | Dólares estadounidenses | Pesos mexicanos por CBFI | Dólares estadounidenses por CBFI |
|-------------------------------|--|-------------|-----------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Distribuciones:</b>        |  |             |                 |                         |                          |                                  |
| Dividendos                    |  | 22-Abr-2019 | \$ 377.4        | \$ 20.0                 | 0.5854                   | 0.0310                           |
| Dividendos                    |  | 22-Mar-2019 | 359.5           | 18.7                    | 0.5964                   | 0.0310                           |
| Dividendos                    |  | 13-Mar-2019 | 25.0            | 1.3                     | 0.5964                   | 0.0310                           |
| <b>Total distribuciones</b>   |  |             | <b>\$ 761.9</b> | <b>\$ 40.0</b>          |                          |                                  |

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2019 y 2018 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Información Financiera Intermedia*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con IFRS.

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

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

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



- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 30 de junio de 2019 y 2018 y por los periodos de tres y seis 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 12. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2018 en adición a:

Disposiciones de propiedades de inversión

FIBRAPL ha optado por presentar la ganancia o pérdida de la disposición de propiedades de inversión dentro del rubro de utilidad por valuación de propiedades de inversión en el estado de resultados integrales, en lugar de presentarlo en un rubro por separado.

FIBRAPL ha completado una evaluación del impacto de la adopción de la nueva norma:

- i. **IFRS 16 Arrendamientos.** FIBRAPL determinó que no existe impacto significativo en sus estados financieros derivados de la adopción de esta norma.

### 4. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por plazos que van de los tres a los diez años 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 junio de 2019 son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos        | Monto               |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>Ingresos por arrendamiento:</b> |                     |
| 2019 (seis meses)                  | \$ 1,501,767        |
| 2020                               | 2,283,877           |
| 2021                               | 1,711,420           |
| 2022                               | 1,278,267           |
| 2023                               | 817,527             |
| Años posteriores                   | 1,880,750           |
|                                    | <b>\$ 9,473,608</b> |

## 5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. 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 junio de 2019 |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
|---|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|   | Ciudad de México                                     | Guadalajara       | Monterrey        | Tijuana           | Reynosa           | Juárez           | Total             |
| <b>Ingresos:</b>                          |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Ingreso por arrendamientos                | \$ 315,418   | \$ 128,204        | \$ 96,217        | \$ 101,132        | \$ 118,747        | \$ 71,564        | \$ 831,282        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 28,259   | 11,753            | 11,939           | 12,429            | 11,547            | 12,820           | 88,747            |
| Otros ingresos por arrendamiento          | 8,172  | 9,717             | -                | 84                | 811               | -                | 18,784            |
|   | 351,849  | 149,674           | 108,156          | 113,645           | 131,105           | 84,384           | 938,813           |
| <b>Costos y gastos:</b>                   |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Gastos de operación                       | 56,012   | 15,302            | 10,672           | 11,646            | 13,733            | 13,931           | 121,296           |
| <b>Utilidad bruta</b>                     | <b>\$ 295,837</b>                                    | <b>\$ 134,372</b> | <b>\$ 97,484</b> | <b>\$ 101,999</b> | <b>\$ 117,372</b> | <b>\$ 70,453</b> | <b>\$ 817,517</b> |

| en miles de pesos mexicanos               | Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2018 |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
|---|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|   | Ciudad de México                                     | Guadalajara       | Monterrey        | Tijuana           | Reynosa           | Juárez           | Total             |
| <b>Ingresos:</b>                          |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Ingreso por arrendamientos                | \$ 299,986   | \$ 127,554        | \$ 90,602        | \$ 102,762        | \$ 111,317        | \$ 80,551        | \$ 812,772        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 42,292   | 7,930             | 9,608            | 10,905            | 122               | 8,697            | 79,554            |
| Otros ingresos por arrendamiento          | 12,879   | 8,323             | 613              | 380               | 1,684             | 67               | 23,946            |
|   | 355,157  | 143,807           | 100,823          | 114,047           | 113,123           | 89,315           | 916,272           |
| <b>Costos y gastos:</b>                   |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Gastos de operación                       | 43,279   | 17,406            | 13,013           | 10,193            | 12,525            | 15,222           | 111,638           |
| <b>Utilidad bruta</b>                     | <b>\$ 311,878</b>                                    | <b>\$ 126,401</b> | <b>\$ 87,810</b> | <b>\$ 103,854</b> | <b>\$ 100,598</b> | <b>\$ 74,093</b> | <b>\$ 804,634</b> |

| en miles de pesos mexicanos               | Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
|---|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   | Ciudad de México                                     | Guadalajara       | Monterrey         | Tijuana           | Reynosa           | Juárez            | Total               |
| <b>Ingresos:</b>                          |  |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Ingreso por arrendamientos                | \$ 635,034   | \$ 267,849        | \$ 208,624        | \$ 202,256        | \$ 236,923        | \$ 152,082        | \$ 1,702,768        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 72,221   | 20,604            | 23,029            | 22,077            | 22,883            | 27,376            | 188,190             |
| Otros ingresos por arrendamiento          | 19,637   | 17,041            | 1,197             | 511               | 1,387             | -                 | 39,773              |
|   | 726,892  | 305,494           | 232,850           | 224,844           | 261,193           | 179,458           | 1,930,731           |
| <b>Costos y gastos:</b>                   |  |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Gastos de operación                       | 108,096  | 36,325            | 24,757            | 26,626            | 27,725            | 28,184            | 251,713             |
| <b>Utilidad bruta</b>                     | <b>\$ 618,796</b>                                    | <b>\$ 269,169</b> | <b>\$ 208,093</b> | <b>\$ 198,218</b> | <b>\$ 233,468</b> | <b>\$ 151,274</b> | <b>\$ 1,679,018</b> |

| en miles de pesos mexicanos               | Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2018 |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
|---|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   | Ciudad de México                                     | Guadalajara       | Monterrey         | Tijuana           | Reynosa           | Juárez            | Total               |
| <b>Ingresos:</b>                          |  |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Ingreso por arrendamientos                | \$ 602,864   | \$ 254,082        | \$ 182,751        | \$ 198,527        | \$ 218,539        | \$ 157,194        | \$ 1,613,957        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 57,744   | 16,138            | 19,650            | 19,733            | 17,600            | 22,568            | 153,433             |
| Otros ingresos por arrendamiento          | 19,142   | 15,134            | 1,699             | 707               | 2,675             | 201               | 39,558              |
|   | 679,750  | 285,354           | 204,100           | 218,967           | 238,814           | 179,963           | 1,806,948           |
| <b>Costos y gastos:</b>                   |  |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Gastos de operación                       | 80,578   | 29,327            | 19,344            | 21,136            | 24,101            | 29,273            | 203,759             |
| <b>Utilidad bruta</b>                     | <b>\$ 599,172</b>                                    | <b>\$ 256,027</b> | <b>\$ 184,756</b> | <b>\$ 197,831</b> | <b>\$ 214,713</b> | <b>\$ 150,690</b> | <b>\$ 1,603,189</b> |

| en miles de pesos mexicanos              | Al 30 de junio de 2019 |                     |                     |                     |                     |                     |                      |                      |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|  | Ciudad de México       | Guadalajara         | Monterrey           | Tijuana             | Reynosa             | Juárez              | Deuda no garantizada | Total                |
| <b>Propiedades de inversión:</b>         |                        |                     |                     |                     |                     |                     |                      |                      |
| Terreno                                  | \$ 3,640,926           | \$ 1,392,990        | \$ 1,116,712        | \$ 995,496          | \$ 1,051,269        | \$ 703,161          | -                    | \$ 8,900,554         |
| Edificios                                | 14,563,702             | 5,571,962           | 4,466,846           | 3,981,985           | 4,205,077           | 2,812,645           | -                    | 35,602,217           |
|  | 18,204,628             | 6,964,952           | 5,583,558           | 4,977,481           | 5,256,346           | 3,515,806           | -                    | 44,502,771           |
| Nivelación de renta                      | 144,418                | 50,719              | 62,907              | 74,377              | 39,911              | 41,868              | -                    | 414,200              |
| <b>Total de propiedades de inversión</b> | <b>\$ 18,349,046</b>   | <b>\$ 7,015,671</b> | <b>\$ 5,646,465</b> | <b>\$ 5,051,858</b> | <b>\$ 5,296,257</b> | <b>\$ 3,557,674</b> | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 44,916,971</b> |
| <b>Total de deuda a largo plazo</b>      | <b>\$ 1,385,205</b>    | <b>\$ 757,874</b>   | <b>\$ 1,286,450</b> | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 11,328,746</b> | <b>\$ 14,758,275</b> |

| en miles de pesos mexicanos              | Al 31 de diciembre de 2018 |                     |                     |                     |                     |                     |                      |                      |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|  | Ciudad de México           | Guadalajara         | Monterrey           | Tijuana             | Reynosa             | Juárez              | Deuda no garantizada | Total                |
| <b>Propiedades de inversión:</b>         |                            |                     |                     |                     |                     |                     |                      |                      |
| Terreno                                  | \$ 3,719,447               | \$ 1,566,683        | \$ 1,205,130        | \$ 992,039          | \$ 1,055,230        | \$ 772,083          | -                    | \$ 9,310,612         |
| Edificios                                | 14,877,782                 | 6,266,733           | 4,820,522           | 3,968,156           | 4,220,922           | 3,088,332           | -                    | 37,242,447           |
|  | 18,597,229                 | 7,833,416           | 6,025,652           | 4,960,195           | 5,276,152           | 3,860,415           | -                    | 46,553,059           |
| Nivelación de renta                      | 153,202                    | 45,932              | 55,510              | 62,066              | 41,450              | 46,334              | -                    | 404,494              |
| <b>Total de propiedades de inversión</b> | <b>\$ 18,750,431</b>       | <b>\$ 7,235,595</b> | <b>\$ 5,636,923</b> | <b>\$ 5,022,261</b> | <b>\$ 5,317,602</b> | <b>\$ 3,764,239</b> | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 45,727,051</b> |
| <b>Activos destinados para venta</b>     | <b>\$ -</b>                | <b>\$ 643,753</b>   | <b>\$ 444,239</b>   | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 142,510</b>   | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 1,230,502</b>  |
| <b>Total de deuda a largo plazo</b>      | <b>\$ 1,717,257</b>        | <b>\$ 977,274</b>   | <b>\$ 1,445,534</b> | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 113,384</b>   | <b>\$ 12,234,915</b> | <b>\$ 16,488,364</b> |

## 6. Utilidad por CBFI

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

| en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI   | Por los tres meses terminados<br>el 30 de junio de |                | Por los seis meses terminados<br>el 30 de junio de |                |
|---|--|----------------|--|----------------|
|   | 2019   | 2018           | 2019   | 2018           |
| Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)      | \$ 0.75  | \$ 1.33        | \$ 1.80  | \$ 2.29        |
| Utilidad neta del periodo                       | 482,694  | 848,731        | 1,158,191  | 1,464,407      |
| <b>Número promedio ponderado de CBFI ('000)</b> | <b>644,674</b>                                     | <b>638,863</b> | <b>644,674</b>                                     | <b>638,863</b> |

Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL tuvo 644,673,822 CBFI en circulación. Ver nota 13.

## 7. Cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

| en miles de pesos mexicanos      | Al 30 de junio de 2019 |                  | Al 31 de diciembre de 2018 |                  |
|----------------------------------|------------------------|------------------|----------------------------|------------------|
| Cuentas por cobrar a inquilinos  | \$ 107,569             | \$ 95,466        | \$ 95,466                  | \$ 95,466        |
| Reserva para cuentas incobrables | (43,922)               | (43,922)         | (29,299)                   | (29,299)         |
|                                  | <b>\$ 63,647</b>       | <b>\$ 63,647</b> | <b>\$ 66,167</b>           | <b>\$ 66,167</b> |

## 8. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 30 de junio de<br>2019 |                  | Al 31 de diciembre de<br>2018 |                   |
|-----------------------------|---------------------------|------------------|-------------------------------|-------------------|
| Impuesto al valor agregado  | \$ 8,701                  | \$ 8,701         | \$ 124,632                    | \$ 124,632        |
| Otras cuentas por cobrar    | 47,667                    | 47,667           | 46,450                        | 46,450            |
|                             | <b>\$ 56,368</b>          | <b>\$ 56,368</b> | <b>\$ 171,082</b>             | <b>\$ 171,082</b> |

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 por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

## 9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, de FIBRAPL se integran como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Al 30 de junio de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 |
|-----------------------------|------------------------|----------------------------|
| Impuesto predial            | \$ 34,897              | \$ 7                       |
| Seguros                     | 16,073                 | 1,274                      |
| Otros pagos anticipados     | 2,831                  | 879                        |
| <b>Total</b>                | <b>\$ 53,801</b>       | <b>\$ 2,160</b>            |

## 10. Activos destinados para venta

El 27 de diciembre de 2018 FIBRAPL firmó un contrato de compraventa bajo condiciones suspensivas de un portafolio industrial de ocho propiedades localizadas en los mercados de Guadalajara, Monterrey y Juárez, con un área arrendable de 1.07 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$1,230.5 millones, que fueron vendidas el 22 de marzo de 2019.

## 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 utilidad de \$259,163 y \$585,689 por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018 respectivamente.

a. Al 30 de junio de 2019, las propiedades de inversión se integran como sigue:

| Mercado          | Valor razonable al 30 de junio de 2019 en miles de pesos mexicanos | Número de propiedades | Área rentable en miles de SF* |
|------------------|--|-----------------------|-------------------------------|
| Ciudad de México | \$ 18,349,047  | 53                    | 13,494                        |
| Guadalajara      | 7,015,671  | 25                    | 5,889                         |
| Monterrey        | 5,646,465  | 22                    | 4,315                         |
| Tijuana          | 5,051,858  | 33                    | 4,214                         |
| Reynosa          | 5,296,256  | 30                    | 4,712                         |
| Juárez           | 3,557,674  | 28                    | 3,234                         |
| <b>Total</b>     | <b>\$ 44,916,971</b>   | <b>191</b>            | <b>35,858</b>                 |

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

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 \$312,447.

Al 30 de junio de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$137,246.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$414,200 y \$404,494, respectivamente.

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

i. Técnica de valoración

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

ii. Datos de entrada no observables significativos

|  | Al 30 de junio de 2019                         |
|--|--|
| Tasa de ocupación                            | 97.0%  |
| Tasas de descuento ajustadas por riesgo      | Del 8.0% al 11.25%<br>Promedio ponderado 8.87% |
| Tasas de capitalización ajustadas por riesgo | Del 6.75% al 9.75%<br>Promedio ponderado 7.46% |

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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



- b. La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se integra de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos  | Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 |                   | Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 |                   |
|--|--|-------------------|---|-------------------|
|  | 2019   |                   | 2018  |                   |
| Saldo inicial  | \$   | 45,727,051        | \$  | 43,932,382        |
| Activos destinados para venta devengados   |  | 1,230,502         |   | -                 |
| Efecto por conversión de moneda funcional  |  | (1,141,062)       |   | (189,986)         |
| Adquisición de propiedades de inversión  |  | -                 |   | 1,568,565         |
| Costos de adquisición  |  | -                 |   | 46,435            |
| Disposición de propiedades de inversión  |  | (1,363,020)       |   | -                 |
| Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión |  | 194,630           |   | 457,124           |
| Nivelación de rentas   |  | 9,707             |   | 68,589            |
| Ganancia por valuación de propiedades de inversión   |  | 259,163           |   | 1,074,444         |
| Activos destinados para venta  |  | -                 |   | (1,230,502)       |
| <b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>   | <b>\$</b>  | <b>44,916,971</b> | <b>\$</b>                                       | <b>45,727,051</b> |

- c. Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, 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 seis meses terminados el 30 de junio de |                |           |                |
|--|---|----------------|-----------|----------------|
|  | 2019  | 2018           |           |                |
| Gastos capitalizables                  | \$  | 90,446         | \$        | 83,721         |
| Comisiones por arrendamiento           |   | 51,100         |           | 34,094         |
| Mejoras a las propiedades de inversión |   | 53,084         |           | 82,786         |
|  | <b>\$</b>                                       | <b>194,630</b> | <b>\$</b> | <b>200,601</b> |

## 12. Deuda a largo plazo

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el total de la deuda de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares estadounidenses excepto cuando se indica lo contrario, de la siguiente manera:

|  | Denominación            | Fecha de vencimiento    | Tasa           | Al 30 de junio de 2019           |                          | Al 31 de diciembre de 2018       |                          |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|
|  |                         |                         |                | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos |
| Citibank (No garantizado) #1   | Dólares estadounidenses | 18 de diciembre de 2020 | LIBOR+ 245bps  | -                                | \$ -                     | 255,000                          | \$ 5,012,433             |
| Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)  | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022     | LIBOR + 250bps | -                                | -                        | 105,000                          | 2,063,943                |
| Citibank (No garantizado) #2   | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022     | LIBOR+ 245bps  | 150,000                          | 2,875,275                | 150,000                          | 2,948,490                |
| Citibank (No garantizado) #3   | Dólares estadounidenses | 15 de marzo de 2023     | LIBOR+ 245bps  | 225,000                          | 4,312,913                | 225,000                          | 4,422,735                |
| Citibank (No garantizado) #4   | Dólares estadounidenses | 6 de febrero de 2024    | LIBOR+ 235bps  | 290,000                          | 5,558,865                | -                                | -                        |
| 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                           | 1,025,515                | 53,500                           | 1,051,628                |
| 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                           | 1,025,515                | 53,500                           | 1,051,628                |
| <b>Total</b>   |                         |                         |                | <b>772,000</b>                   | <b>14,798,083</b>        | <b>842,000</b>                   | <b>16,550,857</b>        |
| Intereses por pagar  |                         |                         |                | 1,664                            | 31,896                   | 1,207                            | 23,726                   |
| Costos de emisión de deuda   |                         |                         |                | (3,741)                          | (71,704)                 | (4,387)                          | (86,219)                 |
| <b>Total de deuda</b>  |                         |                         |                | <b>769,923</b>                   | <b>14,758,275</b>        | <b>838,820</b>                   | <b>16,488,364</b>        |
| Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo  |                         |                         |                | 1,664                            | 31,896                   | 1,207                            | 23,726                   |
| <b>Deuda a largo plazo</b>   |                         |                         |                | <b>768,259</b>                   | <b>\$ 14,726,379</b>     | <b>837,613</b>                   | <b>\$ 16,464,638</b>     |

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$371,587 y \$306,931 respectivamente y pagó principal por \$2,706,089 y \$2,014,380, respectivamente.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,558.9 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.

Al 30 de junio de 2018, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150.0 millones de dólares estadounidenses. La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIEE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos

extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL la línea de crédito se encuentra cien por ciento disponible.

El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,312.9 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #3"). 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 (\$2,875.3 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité.

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

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

Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

### 13. Capital

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2019 el total de CBFIs es de 644,673,822.

### 14. Información de partes relacionadas

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

#### a. **Administrador**

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, 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. Durante el periodo de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivos de \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses) y \$205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares estadounidenses) respectivamente.

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 junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos                | Al 30 de junio de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 |
|--|------------------------|----------------------------|
| Comisión por administración de activos     | \$ -                   | \$ 34,062                  |
| Comisión por administración de propiedades | 9,707                  | 9,551                      |
| Comisión por arrendamiento                 | -                      | 8,863                      |
|  | <b>\$ 9,707</b>        | <b>\$ 52,476</b>           |

### c. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018 se muestran de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos                  | Por los tres meses terminados el 30 de junio de |            | Por los seis meses terminados el 30 de junio de |            |
|--|---|------------|---|------------|
|  | 2019  | 2018       | 2019  | 2018       |
| Dividendos                                   | \$ 176,357                                      | \$ 165,128 | \$ 356,038                                      | \$ 328,690 |
| Comisiones por administración de activos     | \$ 82,277                                       | \$ 83,172  | \$ 166,780                                      | \$ 159,813 |
| Comisiones por administración de propiedades | \$ 28,505                                       | \$ 27,860  | \$ 56,508                                       | \$ 53,298  |
| Comisiones por arrendamiento                 | \$ 8,854  | \$ 2,921   | \$ 15,543                                       | \$ 12,697  |
| Comisiones por desarrollo                    | \$ 11,439                                       | \$ 4,420   | \$ 15,412                                       | \$ 4,503   |
| Costos por mantenimiento                     | \$ 2,042  | \$ 2,305   | \$ 4,060  | \$ 3,721   |
| Cuota por incentivos*                        | \$ 172,627                                      | \$ 205,364 | \$ 172,627                                      | \$ 205,364 |

\*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 4,511,692 (\$172.6 millones de pesos mexicanos) en CBFs que serán emitidos en los siguientes meses.

## 15. Actividades de cobertura

Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL tiene un saldo de instrumentos de cobertura de (\$49.9) millones de pesos mexicanos que incluye (\$51.8) millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y \$1.9 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

### Swap de tasa de interés

Al 30 de junio del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 12.

Al 30 de junio del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 12.

Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL tiene swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fijo del 1.064% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. Ver nota 12.



Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 30 de junio de 2019 por (\$51.8) millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

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

| Institución financiera | Fecha efectiva        | Fecha de vencimiento  | Valor teórico* | Al 30 de junio de | Al 31 de diciembre de |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|-------------------|-----------------------|
|                        |                       |                       |                | 2019              | 2018                  |
| Bank of Nova Scotia    | 23 de junio de 2016   | 23 de julio de 2019   | 100            | \$ 1,567          | \$ 16,126             |
| HSBC Bank USA          | 23 de junio de 2016   | 23 de julio de 2019   | 150            | 2,349             | 24,146                |
| Bank of Nova Scotia    | 18 de octubre de 2017 | 18 de octubre de 2020 | 75             | 374               | 19,320                |
| HSBC Bank USA          | 18 de octubre de 2017 | 18 de octubre de 2020 | 75             | 374               | 19,315                |
| Bank of Nova Scotia    | 16 abril de 2018      | 15 marzo de 2021      | 112.5          | (28,229)          | (856)                 |
| HSBC Bank USA          | 16 abril de 2018      | 15 marzo de 2021      | 112.5          | (28,229)          | (850)                 |
|                        |                       |                       |                | \$ (51,794)       | \$ 77,201             |

\* (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 7 de enero de 2019 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$5.0 millones de dólares (\$100.0 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

| Fecha de inicio      | Fecha de término         | Fecha de liquidación | Tipo de cambio pactado | Valor razonable | Valor de mercado al 30 de junio de 2018 |                          |                                  | Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria en Pesos Mexicanos |
|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|---|--------------------------|----------------------------------|--|
|                      |                          |                      |                        |                 | Miles de Pesos Mexicanos                | Miles de Pesos Mexicanos | Miles de dólares estadounidenses |  |
| <b>Activos</b>       |                          |                      |                        |                 |   |                          |                                  |  |
| 1 de julio de 2019   | 30 de septiembre de 2019 | 2 de octubre de 2019 | 20.0000 USD-MXN        | Nivel 2         | \$ 100,000                              | \$ 236                   | \$ 12                            | \$ 5,169   |
| 1 de octubre de 2019 | 31 de diciembre 2019     | 3 de enero de 2020   | 20.0000 USD-MXN        | Nivel 2         | \$ 100,000                              | \$ 1,691                 | \$ 87                            | \$ 5,169   |
| <b>Total</b>         |                          |                      |                        |                 |   | \$ 1,927                 | \$ 99                            | \$ 10,338  |

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

Al 30 de junio de 2019, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$1.9 millones de pesos mexicanos.

#### 16. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019.

#### 17. Eventos Subsecuentes

El 11 de julio de 2019, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA, \$240.0 millones de dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) en el préstamo pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4).

El 2 de julio de 2019, como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores, se aprobó el pago al Administrador para recibir la Cuota de Incentivo a través de la emisión de 4,511,692 CBFIs.

#### 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de julio de 2019, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

\* \* \* \* \*



Prologis Park Izcalli, Mexico City, Mexico

SEGUNDO TRIMESTRE 2019

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



Apodaca #6 Monterrey, Mexico

## Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 Guía 2019

## Información Financiera

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

## Resumen de Operaciones

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

## Uso de Capital

- 15 Disposiciones

## 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>



## Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de Junio de 2019, FIBRA Prologis era dueño de 190 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 34.8 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de ABR.

### PRESENCIA EN MERCADOS

**96.6%** Ocupación

### TOTAL DE MERCADOS

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

**34.8 MPC** **100%**

### MERCADOS REGIONALES

(orientado a manufactura)

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

|          |                       |           |
|----------|-----------------------|-----------|
| ABR      | % Renta Neta Efectiva | Ocupación |
| 12.2 MPC | 34.3%                 | 98.4%     |

### MERCADOS GLOBALES

(orientado al consumo)

Guadalajara, Ciudad de Mexico, Monterrey

|          |                       |           |
|----------|-----------------------|-----------|
| ABR      | % Renta Neta Efectiva | Ocupación |
| 22.6 MPC | 65.7%                 | 95.6%     |

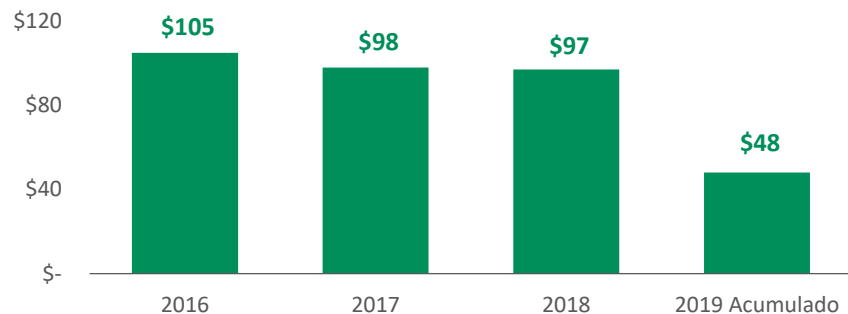




## Perfil Corporativo

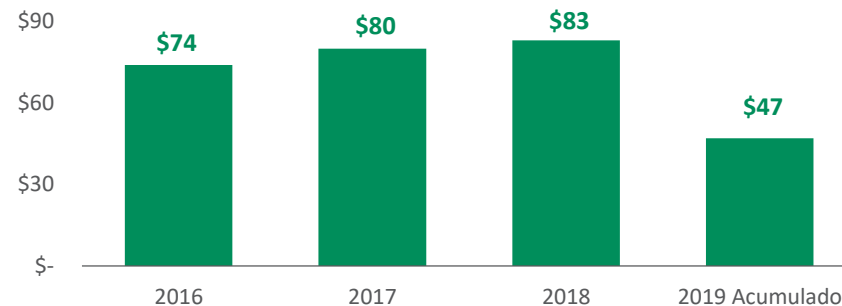
### FFO, COMO LO DEFINE FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



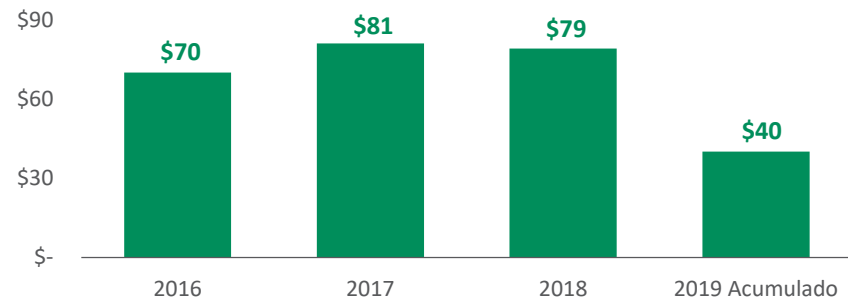
### AFFO

(en millones de US\$)



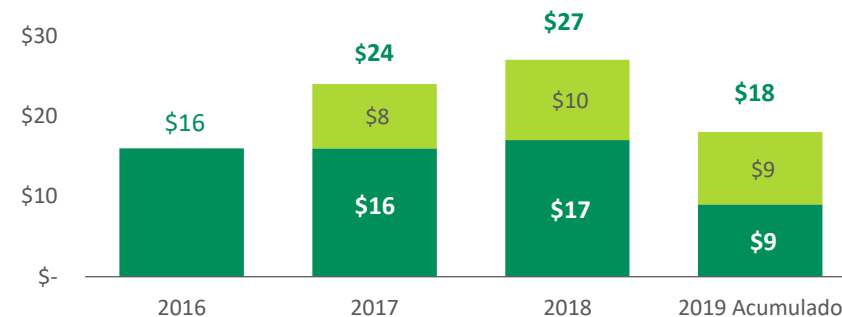
### DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



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

(en millones de US\$)



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

## Desempeño Financiero

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

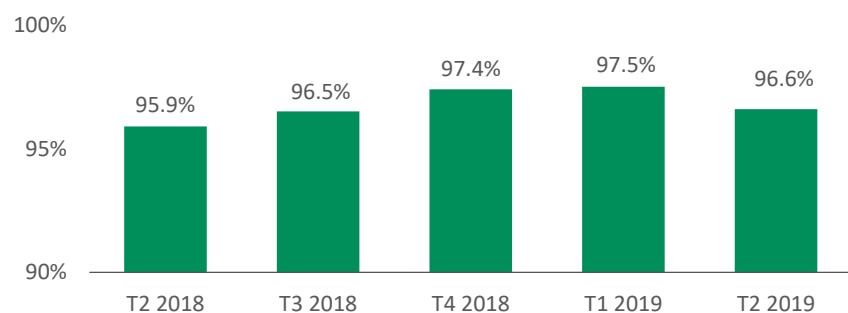
en miles, excepto por CBFÍ

|  | Por los tres meses terminados al |                     |                     |                     |                         |                     |                          |                     |                     |                     |
|--|----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
|  | 30 de Junio de 2019              |                     | 31 de Marzo de 2019 |                     | 31 de Diciembre de 2018 |                     | 30 de Septiembre de 2018 |                     | 30 de Junio de 2018 |                     |
|  | 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   | 938,813                          | 49,128              | 991,918             | 51,236              | 959,053                 | 48,553              | 907,482                  | 47,338              | 916,272             | 48,344              |
| Utilidad Bruta   | 817,517                          | 42,741              | 861,501             | 44,437              | 815,737                 | 41,361              | 780,683                  | 40,629              | 804,634             | 42,629              |
| Utilidad Neta  | 482,694                          | 25,434              | 675,497             | 34,671              | 887,567                 | 44,248              | 620,229                  | 32,049              | 848,731             | 45,302              |
| FFO, como lo define FIBRA Prologis                                   | 364,053                          | 19,226              | 561,989             | 28,791              | 501,703                 | 24,803              | 503,969                  | 25,901              | 295,160             | 16,784              |
| FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo | 536,680                          | 27,962              | 561,989             | 28,791              | 501,703                 | 24,803              | 503,969                  | 25,901              | 500,524             | 27,121              |
| AFFO   | 455,026                          | 23,580              | 456,058             | 23,304              | 338,575                 | 16,644              | 428,062                  | 21,867              | 399,606             | 21,993              |
| EBITDA ajustada  | 722,630                          | 37,655              | 738,500             | 38,042              | 731,378                 | 36,431              | 685,947                  | 35,584              | 694,041             | 37,013              |
| Utilidad integral por CBFÍ   | 0.7487                           | 0.0395              | 1.0478              | 0.0538              | 1.3768                  | 0.0686              | 0.9621                   | 0.0497              | 1.3285              | 0.0709              |
| FFO por CBFÍ   | 0.5647                           | 0.0298              | 0.8717              | 0.0447              | 0.7782                  | 0.0385              | 0.7817                   | 0.0402              | 0.4620              | 0.0263              |
| FFO por CBFÍ excluyendo comisión por incentivo                       | 0.8325                           | 0.0434              | 0.8717              | 0.0447              | 0.7782                  | 0.0385              | 0.7817                   | 0.0402              | 0.7835              | 0.0425              |

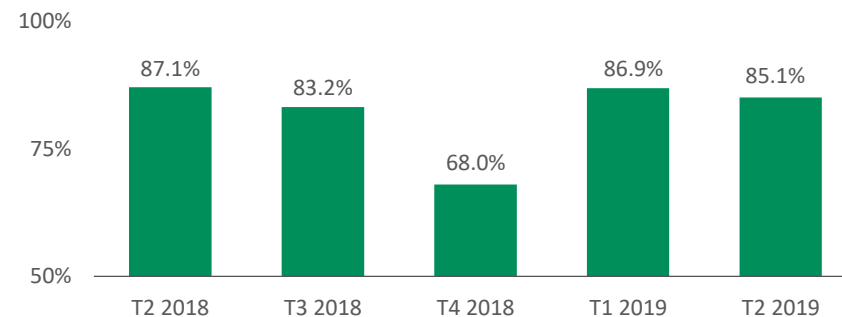
A. Los dólares estadounidenses presentados en este documento representan el monto actual de nuestros estados financieros en dólares estadounidenses, la cual es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

Desempeño Operativo

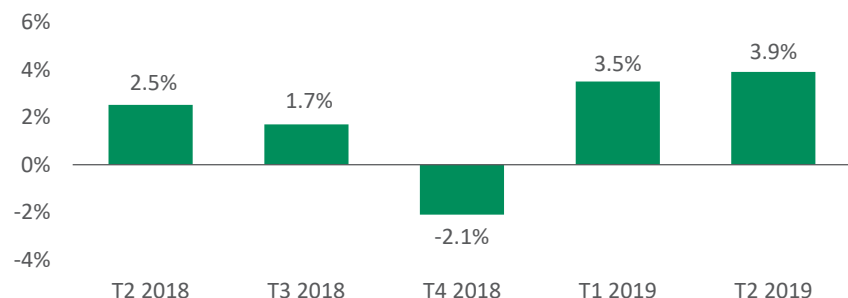
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



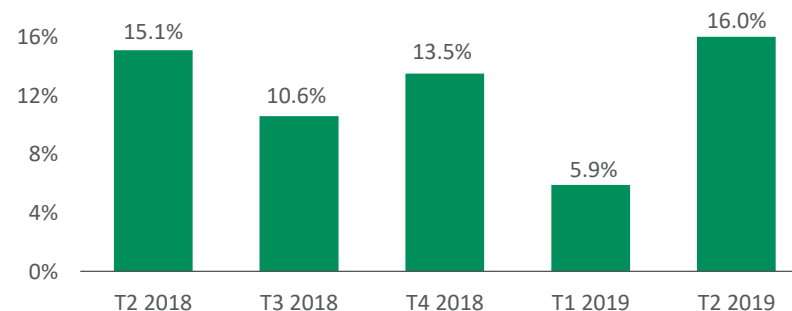
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

| Guía 2019   |    | Bajo   |    | Alto   |
|---|----|--------|----|--------|
| <b>FFO por CBFI año completo excluyendo cuota por incentivo <sup>(A)</sup></b>                              | \$ | 0.1600 | \$ | 0.1650 |
| <b>FFO por CBFI año completo incluyendo cuota por incentivo</b>   | \$ | 0.1425 | \$ | 0.1500 |
| <b>Operaciones</b>  |    |        |    |        |
| Ocupación al final del año  |    | 96.0%  |    | 97.0%  |
| Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades   |    | 3.00%  |    | 4.00%  |
| Capex anual como porcentaje de NOI  |    | 14.0%  |    | 15.0%  |
| <b>Despliegue de Capital</b>  |    |        |    |        |
| Disposición de edificios  | \$ | 50,000 | \$ | 70,000 |
| <b>Otros Supuestos</b>  |    |        |    |        |
| Gastos de administración <sup>(B)</sup> (comisión por administración de activos y honorarios profesionales) | \$ | 20,000 | \$ | 22,000 |
| Distribución por CBFI del año completo 2018 (dólares estadounidenses)                                       | \$ | 0.1240 | \$ | 0.1240 |

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

B. Gastos de administración excluye comisión por incentivo.

Nota: Guía basada en \$20.00 Ps. Por \$1.00 dólar estadounidense.

## Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

| en miles   | 30 de Junio de 2019 |                  | 31 de Diciembre de 2018 |                  |
|--|---------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|  | Ps.                 | US\$             | Ps.                     | US\$             |
| <b>Activo</b>  |                     |                  |                         |                  |
| Activo circulante:   |                     |                  |                         |                  |
| Efectivo   | 372,425             | 19,431           | 339,276                 | 17,261           |
| Cuentas por cobrar   | 63,647              | 3,319            | 66,167                  | 3,367            |
| Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado                      | 56,368              | 2,941            | 171,082                 | 8,703            |
| Pagos anticipados  | 53,801              | 2,807            | 2,160                   | 110              |
| Propiedades de inversión destinadas para la venta                          | -                   | -                | 1,230,502               | 62,600           |
|  | <b>546,241</b>      | <b>28,498</b>    | <b>1,809,187</b>        | <b>92,041</b>    |
| Activo no circulante:  |                     |                  |                         |                  |
| Propiedades de inversión   | 44,916,971          | 2,343,270        | 45,727,051              | 2,326,293        |
| Instrumentos de cobertura  | -                   | -                | 77,201                  | 3,927            |
| Opciones de tipo de cambio   | 1,927               | 101              | -                       | -                |
| Otros activos  | 43,751              | 2,282            | 47,713                  | 2,429            |
|  | <b>44,962,649</b>   | <b>2,345,653</b> | <b>45,851,965</b>       | <b>2,332,649</b> |
| <b>Total activo</b>  | <b>45,508,890</b>   | <b>2,374,151</b> | <b>47,661,152</b>       | <b>2,424,690</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>   |                     |                  |                         |                  |
| Pasivo a corto plazo:  |                     |                  |                         |                  |
| Cuentas por pagar  | 98,647              | 5,200            | 121,559                 | 6,185            |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas                                    | 9,707               | 507              | 52,476                  | 2,669            |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo                               | 31,896              | 1,664            | 23,726                  | 1,207            |
| Pasivos relacionados con propiedades de inversión destinadas para la venta | -                   | -                | 6,815                   | 347              |
|  | <b>140,250</b>      | <b>7,371</b>     | <b>204,576</b>          | <b>10,408</b>    |
| Pasivo a largo plazo:  |                     |                  |                         |                  |
| Deuda a largo plazo  | 14,726,379          | 768,259          | 16,464,638              | 837,613          |
| Depósitos en garantía  | 285,361             | 14,887           | 292,761                 | 14,893           |
| Forwards de tipo de cambio   | 51,794              | 2,702            | -                       | -                |
|  | <b>15,063,534</b>   | <b>785,848</b>   | <b>16,757,399</b>       | <b>852,506</b>   |
| <b>Total pasivo</b>  | <b>15,203,784</b>   | <b>793,219</b>   | <b>16,961,975</b>       | <b>862,914</b>   |
| Capital  |                     |                  |                         |                  |
| Capital contribuido  | 14,124,954          | 1,025,477        | 13,952,327              | 1,016,741        |
| Otras cuentas de capital y utilidades retenidas                            | 16,180,152          | 555,455          | 16,746,850              | 545,035          |
| <b>Total de capital contable</b>   | <b>30,305,106</b>   | <b>1,580,932</b> | <b>30,699,177</b>       | <b>1,561,776</b> |
| <b>Total de pasivo y capital contable</b>                                  | <b>45,508,890</b>   | <b>2,374,151</b> | <b>47,661,152</b>       | <b>2,424,690</b> |

| en miles, excepto montos por CBFI   | Por los tres meses terminados al 30 de Junio de |               |                    |                | Por los seis meses terminados al 30 de Junio de |                |                  |                |
|---|---|---------------|--------------------|----------------|---|----------------|------------------|----------------|
|   | 2019  |               | 2018               |                | 2019  |                | 2018             |                |
|   | Ps.   | US\$          | Ps.                | US\$           | Ps.   | US\$           | Ps.              | US\$           |
| <b>Ingresos</b>   |   |               |                    |                |   |                |                  |                |
| Ingresos por arrendamiento  | 831,282   | 43,503        | 812,772            | 42,898         | 1,702,768                                       | 88,508         | 1,613,957        | 85,025         |
| Recuperación de gastos por arrendamiento  | 88,747  | 4,637         | 79,554             | 4,208          | 188,190   | 9,783          | 153,433          | 8,080          |
| Otros ingresos por arrendamiento  | 18,784  | 988           | 23,946             | 1,238          | 39,773  | 2,073          | 39,558           | 2,063          |
|   | <b>938,813</b>                                  | <b>49,128</b> | <b>916,272</b>     | <b>48,344</b>  | <b>1,930,731</b>                                | <b>100,364</b> | <b>1,806,948</b> | <b>95,168</b>  |
| <b>Costos y gastos:</b>   |   |               |                    |                |   |                |                  |                |
| <b>Gastos de operación:</b>   |   |               |                    |                |   |                |                  |                |
| Gastos de operación y mantenimiento   | 53,859  | 2,809         | 48,973             | 2,553          | 107,193   | 5,580          | 93,589           | 4,921          |
| Servicios públicos  | 10,662  | 560           | 9,582              | 501            | 24,091  | 1,255          | 18,125           | 950            |
| Comisiones por administración de propiedades  | 28,505  | 1,512         | 27,860             | 1,382          | 56,508  | 2,989          | 53,298           | 2,779          |
| Impuesto predial  | 17,445  | 888           | 17,343             | 914            | 35,377  | 1,801          | 34,602           | 1,806          |
| Gastos de operación no recuperables   | 10,825  | 618           | 7,880              | 365            | 28,544  | 1,561          | 4,145            | 240            |
|   | <b>121,296</b>                                  | <b>6,387</b>  | <b>111,638</b>     | <b>5,715</b>   | <b>251,713</b>                                  | <b>13,186</b>  | <b>203,759</b>   | <b>10,696</b>  |
| <b>Utilidad bruta</b>   | <b>817,517</b>                                  | <b>42,741</b> | <b>804,634</b>     | <b>42,629</b>  | <b>1,679,018</b>                                | <b>87,178</b>  | <b>1,603,189</b> | <b>84,472</b>  |
| <b>Otros gastos (ingresos):</b>   |   |               |                    |                |   |                |                  |                |
| Utilidad en valuación de propiedades de inversión                                     | (132,409)                                       | (6,925)       | (552,043)          | (28,471)       | (259,163)                                       | (13,490)       | (585,689)        | (30,266)       |
| Comisión por administración de activos  | 82,278  | 4,415         | 83,172             | 4,180          | 166,781   | 8,820          | 159,813          | 8,297          |
| Honorarios profesionales  | 7,236   | 386           | 9,343              | 510            | 15,204  | 801            | 22,480           | 1,208          |
| Gastos por interés  | 166,202   | 8,657         | 169,973            | 8,680          | 344,594   | 17,984         | 303,780          | 15,858         |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo  | -   | -             | -                  | -              | -   | -              | (4,639)          | (248)          |
| Amortización del costo financiero diferido  | 14,697  | 771           | 14,800             | 761            | 29,647  | 1,555          | 26,677           | 1,400          |
| Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta         | 2,906   | 152           | 754                | 38             | 18,638  | 969            | (4,043)          | (232)          |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito                                    | 9,297   | 487           | 8,744              | 451            | 16,535  | 869            | 13,772           | 722            |
| Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                | 4,418   | 230           | (2,628)            | (132)          | 11,003  | 570            | 990              | 65             |
| Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                              | -   | -             | 8,995              | 453            | 419   | 22             | 8,995            | 453            |
| Neta, pérdida (utilidad) cambiaria no realizada                                       | 6,444   | 335           | 346                | 47             | (2,627)   | (137)          | (16,458)         | (849)          |
| Neta, (utilidad) pérdida cambiaria realizada  | (2,691)   | (140)         | 3,646              | 194            | (266)   | (14)           | (92)             | (5)            |
| Otros gastos generales y administrativos  | 3,818   | 203           | 5,437              | 279            | 7,435   | 388            | 7,832            | 405            |
|   | <b>334,823</b>                                  | <b>17,307</b> | <b>(44,097)</b>    | <b>(2,673)</b> | <b>520,827</b>                                  | <b>27,073</b>  | <b>138,782</b>   | <b>7,145</b>   |
| <b>Utilidad neta</b>  | <b>482,694</b>                                  | <b>25,434</b> | <b>848,731</b>     | <b>45,302</b>  | <b>1,158,191</b>                                | <b>60,105</b>  | <b>1,464,407</b> | <b>77,327</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             | 371,078   | (4,357)       | (2,275,217)        | (630)          | 834,640   | (3,016)        | (192,059)        | (539)          |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> |   |               |                    |                |   |                |                  |                |
| Pérdida (utilidad) no realizada en swaps de tasa de interés                           | 76,563  | 3,994         | (35,921)           | (1,683)        | 128,365   | 6,629          | (67,789)         | (3,420)        |
|   | <b>447,641</b>                                  | <b>(363)</b>  | <b>(2,311,138)</b> | <b>(2,313)</b> | <b>963,005</b>                                  | <b>3,613</b>   | <b>(259,848)</b> | <b>(3,959)</b> |
| <b>(Pérdida) utilidad integral del periodo</b>  | <b>35,053</b>                                   | <b>25,797</b> | <b>3,159,869</b>   | <b>47,615</b>  | <b>195,186</b>                                  | <b>56,492</b>  | <b>1,724,255</b> | <b>81,286</b>  |
| <b>Utilidad por CBFI (A)</b>  | <b>0.7487</b>                                   | <b>0.0395</b> | <b>1.3285</b>      | <b>0.0709</b>  | <b>1.7966</b>                                   | <b>0.0932</b>  | <b>2.2922</b>    | <b>0.1210</b>  |



# Información Financiera

## Conciliación de la Utilidad Neta al FFO, AFFO y EBITDA

2T 2019 Información Suplementaria

| en miles  | Por los tres meses terminados al 30 de Junio de |               |                |               |
|---|---|---------------|----------------|---------------|
|   | 2019  |               | 2018           |               |
|   | Ps.   | US\$          | Ps.            | US\$          |
| <b>Conciliación de la Utilidad Neta al FFO</b>                                |   |               |                |               |
| Utilidad neta   | 482,694   | 25,434        | 848,731        | 45,302        |
| <b>FFO definido por NAREIT</b>  | <b>482,694</b>                                  | <b>25,434</b> | <b>848,731</b> | <b>45,302</b> |
| Ajustes para calcular el FFO, como lo define FIBRA Prologis:                  |   |               |                |               |
| Utilidad por valuación de las propiedades de inversión                        | (132,409)                                       | (6,925)       | (552,043)      | (28,471)      |
| Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria        | 4,418   | 230           | (2,628)        | (132)         |
| Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta                               | 6,444   | 335           | 346            | 47            |
| Neta, pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | 2,906   | 152           | 754            | 38            |
| <b>FFO, modificado por FIBRA Prologis</b>                                     | <b>364,053</b>                                  | <b>19,226</b> | <b>295,160</b> | <b>16,784</b> |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs  | 172,627   | 8,736         | 205,364        | 10,337        |
| <b>FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo</b>   | <b>536,680</b>                                  | <b>27,962</b> | <b>500,524</b> | <b>27,121</b> |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis  | 364,053   | 19,226        | 295,160        | 16,784        |
| Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")                                |   |               |                |               |
| Ajuste por rentas lineales  | (3,221)   | (272)         | (25,389)       | (1,274)       |
| Mejoras a las propiedades   | (52,734)  | (2,764)       | (41,513)       | (2,116)       |
| Mejoras de los inquilinos   | (20,311)  | (1,066)       | (39,410)       | (2,009)       |
| Comisiones por arrendamiento  | (20,085)  | (1,051)       | (9,406)        | (490)         |
| Amortización de costos financieros diferidos                                  | 14,697  | 771           | 14,800         | 761           |
| Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo                      | -   | -             | -              | -             |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs  | 172,627   | 8,736         | 205,364        | 10,337        |
| <b>AFFO</b>   | <b>455,026</b>                                  | <b>23,580</b> | <b>399,606</b> | <b>21,993</b> |

| en miles  | Por los tres meses terminados al 30 de Junio de |               |                |               |
|---|---|---------------|----------------|---------------|
|   | 2019  |               | 2018           |               |
|   | Ps.   | US\$          | Ps.            | US\$          |
| <b>Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada</b>                     |   |               |                |               |
| Utilidad neta   | 482,694   | 25,434        | 848,731        | 45,302        |
| Utilidad por valuación de las propiedades de inversión                        | (132,409)                                       | (6,925)       | (552,043)      | (28,471)      |
| Gastos por interés  | 166,202   | 8,657         | 169,973        | 8,680         |
| Amortización de costos financieros diferidos                                  | 14,697  | 771           | 14,800         | 761           |
| Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo                      | -   | -             | -              | -             |
| Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | 2,906   | 152           | 754            | 38            |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito                            | 9,297   | 487           | 8,744          | 451           |
| Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria        | 4,418   | 230           | (2,628)        | (132)         |
| Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta                               | 6,444   | 335           | 346            | 47            |
| Ajustes pro forma por disposiciones   | (4,246)   | (222)         | -              | -             |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs  | 172,627   | 8,736         | 205,364        | 10,337        |
| <b>EBITDA ajustada</b>  | <b>722,630</b>                                  | <b>37,655</b> | <b>694,041</b> | <b>37,013</b> |

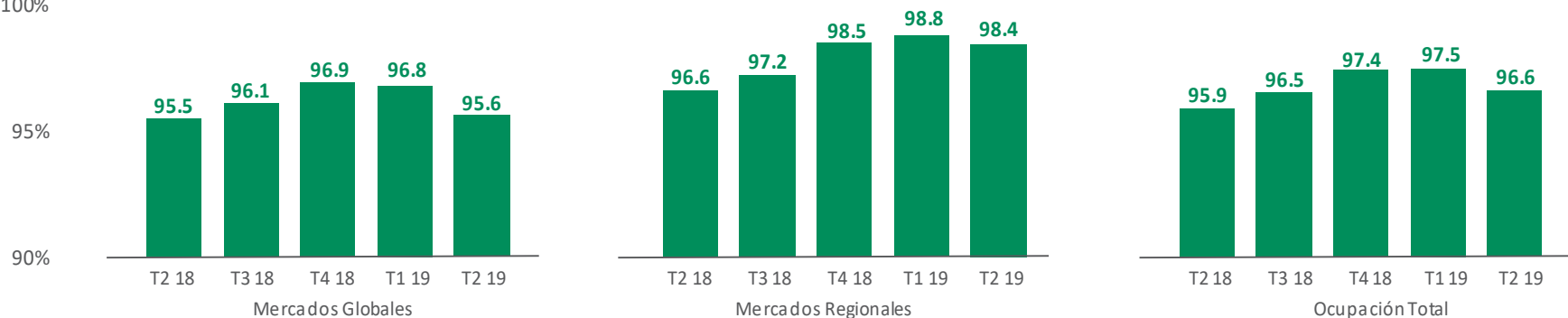
| en miles  | Por los seis meses terminados al 30 de Junio de |               |                  |               |
|---|---|---------------|------------------|---------------|
|   | 2019  |               | 2018             |               |
|   | Ps.   | US\$          | Ps.              | US\$          |
| <b>Conciliación de la Utilidad Neta al FFO</b>                                |   |               |                  |               |
| Utilidad neta   | 1,158,191                                       | 60,105        | 1,464,407        | 77,327        |
| <b>FFO definido por NAREIT</b>  | <b>1,158,191</b>                                | <b>60,105</b> | <b>1,464,407</b> | <b>77,327</b> |
| Ajustes para calcular el FFO, como lo define FIBRA Prologis:                  |   |               |                  |               |
| Utilidad por valuación de las propiedades de inversión                        | (259,163)                                       | (13,490)      | (585,689)        | (30,266)      |
| Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria        | 11,003  | 570           | 990              | 65            |
| Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta                               | (2,627)   | (137)         | (16,458)         | (849)         |
| Neta, pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | 18,638  | 969           | (4,043)          | (232)         |
| <b>FFO, modificado por FIBRA Prologis</b>                                     | <b>926,042</b>                                  | <b>48,017</b> | <b>859,207</b>   | <b>46,045</b> |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs  | 172,627   | 8,736         | 205,364          | 10,337        |
| <b>FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo</b>   | <b>1,098,669</b>                                | <b>56,753</b> | <b>1,064,571</b> | <b>56,382</b> |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis  | 926,042   | 48,017        | 859,207          | 46,045        |
| Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")                                |   |               |                  |               |
| Ajuste por rentas lineales  | (22,600)  | (1,245)       | (50,168)         | (2,599)       |
| Mejoras a las propiedades   | (90,447)  | (4,734)       | (83,722)         | (4,380)       |
| Mejoras de los inquilinos   | (53,084)  | (2,776)       | (82,786)         | (4,334)       |
| Comisiones por arrendamiento  | (51,101)  | (2,669)       | (34,094)         | (1,809)       |
| Amortización de costos financieros diferidos                                  | 29,647  | 1,555         | 26,677           | 1,400         |
| Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo                      | -   | -             | (4,639)          | (248)         |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs  | 172,627   | 8,736         | 205,364          | 10,337        |
| <b>AFFO</b>   | <b>911,084</b>                                  | <b>46,884</b> | <b>835,839</b>   | <b>44,412</b> |

| en miles  | Por los seis meses terminados al 30 de Junio de |               |                  |               |
|---|---|---------------|------------------|---------------|
|   | 2019  |               | 2018             |               |
|   | Ps.   | US\$          | Ps.              | US\$          |
| <b>Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada</b>                     |   |               |                  |               |
| Utilidad neta   | 1,158,191                                       | 60,105        | 1,464,407        | 77,327        |
| Utilidad por valuación de las propiedades de inversión                        | (259,163)                                       | (13,490)      | (585,689)        | (30,266)      |
| Gastos por interés  | 344,594   | 17,984        | 303,780          | 15,858        |
| Amortización de costos financieros diferidos                                  | 29,647  | 1,555         | 26,677           | 1,400         |
| Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo                      | -   | -             | (4,639)          | (248)         |
| Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | 18,638  | 969           | (4,043)          | (232)         |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito                            | 16,519  | 869           | 13,772           | 722           |
| Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria        | 11,003  | 570           | 990              | 65            |
| Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta                               | (2,627)   | (137)         | (16,458)         | (849)         |
| Ajustes pro forma por disposiciones   | (28,315)  | (1,464)       | -                | -             |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs  | 172,627   | 8,736         | 205,364          | 10,337        |
| <b>EBITDA ajustada</b>  | <b>1,461,114</b>                                | <b>75,697</b> | <b>1,404,161</b> | <b>74,114</b> |

## Indicadores Operativos

### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO

100%



pies cuadrados en miles

#### Actividad de Arrendamiento

|   | T2 2018      | T3 2018      | T4 2018      | T1 2019      | T2 2019      |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pies cuadrados de contratos empezados                   |              |              |              |              |              |
| Renovaciones  | 1,880        | 2,432        | 1,068        | 1,340        | 1,650        |
| Nuevos contratos  | 407          | 539          | 735          | 253          | 357          |
| <b>Total de pies cuadrados de contratos empezados</b>   | <b>2,287</b> | <b>2,971</b> | <b>1,803</b> | <b>1,593</b> | <b>2,007</b> |
| Duración promedio de contratos empezados (meses)        | 44           | 46           | 86           | 54           | 69           |
| <b>Portafolio operativo:</b>                            |              |              |              |              |              |
| Últimos cuatro periodos - contratos empezados           | 8,129        | 8,893        | 8,666        | 8,654        | 8,374        |
| Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio | 23.6%        | 25.7%        | 24.9%        | 24.7%        | 23.8%        |
| <b>Cambio en renta - efectivo</b>                       | <b>3.0%</b>  | <b>3.7%</b>  | <b>-2.0%</b> | <b>-5.2%</b> | <b>-3.6%</b> |
| <b>Cambio en renta neta efectiva</b>                    | <b>15.1%</b> | <b>10.6%</b> | <b>13.5%</b> | <b>5.9%</b>  | <b>16.0%</b> |

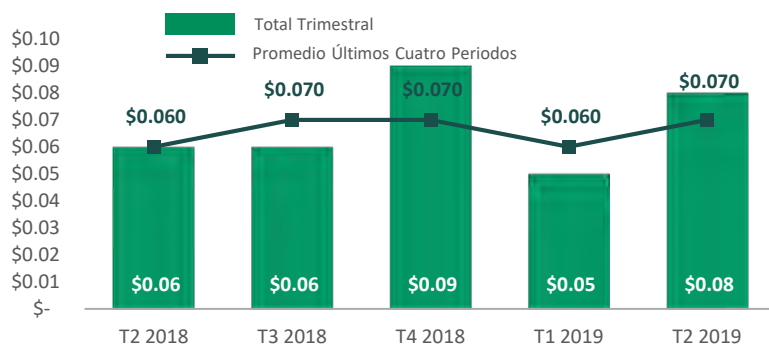
**GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES**

|                                    | T2 2018       |              | T3 2018       |              | T4 2018        |              | T1 2019        |              | T2 2019       |              |
|------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
|                                    | Ps.           | US\$         | Ps.           | US\$         | Ps.            | US\$         | Ps.            | US\$         | Ps.           | US\$         |
| Mejoras a las propiedades          | 41,513        | 2,116        | 35,855        | 1,887        | 63,492         | 3,141        | 37,713         | 1,970        | 52,734        | 2,764        |
| Mejoras de los inquilinos          | 39,410        | 2,009        | 27,213        | 1,434        | 51,138         | 2,564        | 32,773         | 1,710        | 20,311        | 1,066        |
| Comisiones por arrendamiento       | 9,406         | 490          | 31,291        | 1,648        | 48,678         | 2,481        | 31,016         | 1,618        | 20,085        | 1,051        |
| Total de costos de rotación        | 48,816        | 2,499        | 58,504        | 3,082        | 99,816         | 5,045        | 63,789         | 3,328        | 40,396        | 2,117        |
| <b>Total de gastos de capital</b>  | <b>90,329</b> | <b>4,615</b> | <b>94,359</b> | <b>4,969</b> | <b>163,308</b> | <b>8,186</b> | <b>101,502</b> | <b>5,298</b> | <b>93,130</b> | <b>4,881</b> |
| Últimos cuatro periodos - % de NOI | 13.8%         |              | 13.6%         |              | 14.2%          |              | 13.6%          |              | 13.8%         |              |

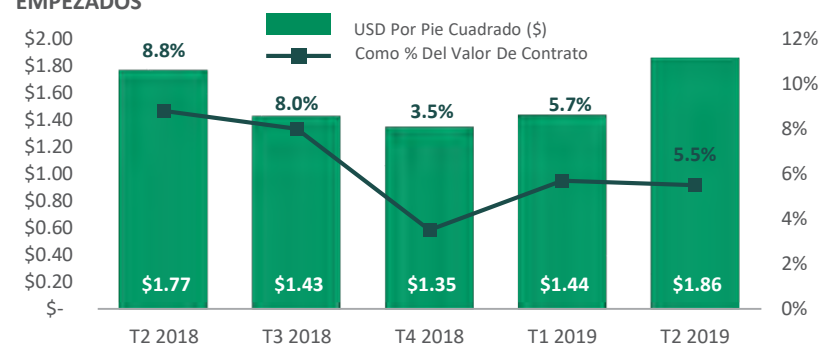
**INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES**

|                                 | T2 2018     | T3 2018     | T4 2018       | T1 2019     | T2 2019     |
|---------------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| Pies cuadrados del portafolio   | 34,167      | 34,167      | 34,167        | 33,362      | 33,030      |
| Ocupación promedio              | 96.0%       | 96.2%       | 96.5%         | 97.1%       | 100.0%      |
| Cambio porcentual:              |             |             |               |             |             |
| Ingresos operativos en efectivo | 0.3%        | 2.3%        | (0.2%)        | 7.3%        | 6.3%        |
| Gastos operativos en efectivo   | (10.5%)     | 5.3%        | 9.4%          | 30.3%       | 19.7%       |
| <b>NOI en efectivo</b>          | <b>2.5%</b> | <b>1.7%</b> | <b>(2.1%)</b> | <b>3.5%</b> | <b>3.9%</b> |
| NOI - neto efectivo             | 3.9%        | 1.0%        | (1.9%)        | 2.1%        | 0.9%        |
| Cambio en ocupación promedio    | (1.7%)      | (0.3%)      | (2.0%)        | 1.2%        | (1.4%)      |

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



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



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

## Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles

|  | # de Edificios | Pies Cuadrados |              | Ocupado %   | Contratado % | Renta Neta Efectiva       |               |                  |                |                  |            | Valor de Propiedades de Inversión |                   |                  |              |
|--|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------|---------------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|--------------|
|  |                | Total          | % del Total  |             |              | NOI del Segundo Trimestre |               | % del Total      |                | Por Pie Cuadrado |            | Total                             |                   | % del Total      |              |
|  |                |                |              |             |              | Ps.                       | US\$          | Ps.              | US\$           | Ps.              | US\$       | Ps.                               | US\$              |                  |              |
| <b>Mercados Globales</b>                 |                |                |              |             |              |                           |               |                  |                |                  |            |                                   |                   |                  |              |
| Ciudad de México                         | 52             | 12,403         | 35.7         | 96.3        | 96.3         | 290,443                   | 15,185        | 1,286,092        | 67,094         | 38.2             | 108        | 5.61                              | 18,036,600        | 940,950          | 40.2         |
| Guadalajara                              | 25             | 5,889          | 16.9         | 93.2        | 93.2         | 134,372                   | 7,025         | 512,642          | 26,744         | 15.2             | 93         | 4.88                              | 7,015,671         | 366,000          | 15.6         |
| Monterrey                                | 22             | 4,315          | 12.4         | 96.9        | 96.9         | 97,484                    | 5,097         | 415,036          | 21,652         | 12.3             | 99         | 5.18                              | 5,509,219         | 287,410          | 12.3         |
| <b>Total mercados globales</b>           | <b>99</b>      | <b>22,607</b>  | <b>64.6</b>  | <b>95.6</b> | <b>95.6</b>  | <b>522,299</b>            | <b>27,307</b> | <b>2,213,770</b> | <b>115,490</b> | <b>65.7</b>      | <b>102</b> | <b>5.34</b>                       | <b>30,561,490</b> | <b>1,594,360</b> | <b>68.1</b>  |
| <b>Mercados Regionales</b>               |                |                |              |             |              |                           |               |                  |                |                  |            |                                   |                   |                  |              |
| Reynosa                                  | 30             | 4,712          | 13.6         | 99.6        | 99.6         | 117,372                   | 6,136         | 475,264          | 24,794         | 14.1             | 101        | 5.28                              | 5,296,257         | 276,300          | 11.8         |
| Tijuana                                  | 33             | 4,214          | 12.1         | 100.0       | 100.0        | 101,999                   | 5,333         | 392,092          | 20,455         | 11.6             | 93         | 4.85                              | 5,051,858         | 263,550          | 11.2         |
| Ciudad Juárez                            | 28             | 3,235          | 9.3          | 94.6        | 94.6         | 70,453                    | 3,683         | 290,556          | 15,158         | 8.6              | 95         | 4.95                              | 3,557,674         | 185,600          | 7.9          |
| <b>Total mercados regionales</b>         | <b>91</b>      | <b>12,161</b>  | <b>35.4</b>  | <b>98.4</b> | <b>98.4</b>  | <b>289,824</b>            | <b>15,152</b> | <b>1,157,912</b> | <b>60,407</b>  | <b>34.3</b>      | <b>97</b>  | <b>5.05</b>                       | <b>13,905,788</b> | <b>725,450</b>   | <b>30.9</b>  |
| <b>Total portafolio operativo</b>        | <b>190</b>     | <b>34,768</b>  | <b>100.0</b> | <b>96.6</b> | <b>96.6</b>  | <b>812,123</b>            | <b>42,459</b> | <b>3,371,682</b> | <b>175,897</b> | <b>100.0</b>     | <b>100</b> | <b>5.24</b>                       | <b>44,467,278</b> | <b>2,319,810</b> | <b>99.0</b>  |
| Patio intermodal <sup>(A)</sup>          |                |                |              |             |              | 5,394                     | 282           |                  |                |                  |            |                                   | 312,447           | 16,300           | 0.7          |
| Tierra <sup>(B)</sup>                    |                |                |              |             |              |                           |               |                  |                |                  |            |                                   | 137,246           | 7,160            | 0.3          |
| <b>Total de propiedades de inversión</b> |                | <b>34,768</b>  | <b>100.0</b> |             |              | <b>817,517</b>            | <b>42,741</b> |                  |                |                  |            |                                   | <b>44,916,971</b> | <b>2,343,270</b> | <b>100.0</b> |

A. 100% ocupado al 30 de Junio de 2019.

B. Tenemos 20.75 acres de tierra en Monterrey que tiene un área construable de 362,784 pies cuadrados y un proyecto de expansión de 203,864 pies cuadrados en desarrollo al 30 de Junio de 2019.

## Información de Clientes

pies cuadrados en miles

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

|                                | % de Renta Neta Efectiva | Pies Cuadrados |
|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| 1 IBM de México, S. de R.L     | 3.2%                     | 1,301          |
| 2 DHL                          | 2.9%                     | 994            |
| 3 Geodis                       | 2.8%                     | 796            |
| 4 LG, Inc.                     | 2.1%                     | 694            |
| 5 Johnson Controls Inc.        | 1.5%                     | 451            |
| 6 Uline                        | 1.4%                     | 501            |
| 7 Kuehne & Nagel               | 1.4%                     | 469            |
| 8 Ryder System Inc.            | 1.4%                     | 407            |
| 9 Celestica, Inc.              | 1.4%                     | 396            |
| 10 Panalpina                   | 1.3%                     | 368            |
| <b>10 Clientes Principales</b> | <b>19.4%</b>             | <b>6,377</b>   |

pies cuadrados y moneda en miles

### Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

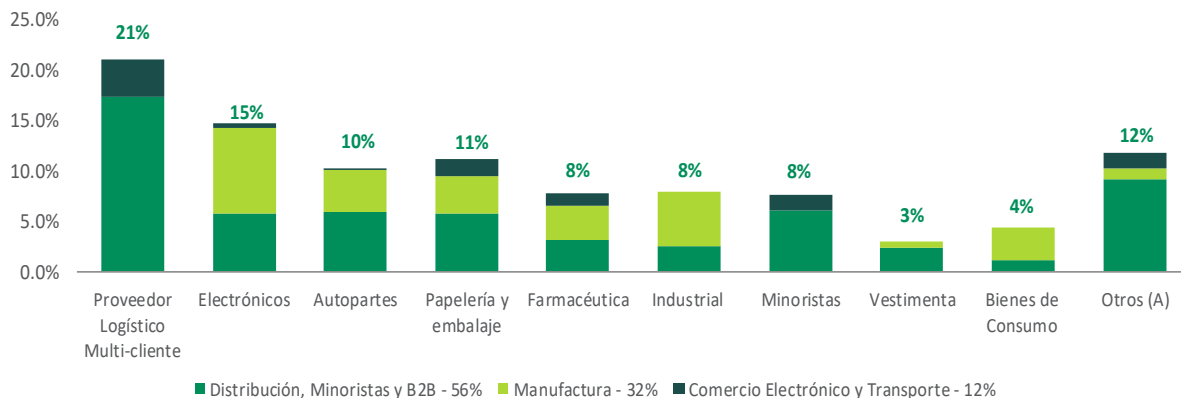
| Año          | Pies Cuadrados | Renta Neta Efectiva |                |             |                  |             |              |            |
|--------------|----------------|---------------------|----------------|-------------|------------------|-------------|--------------|------------|
|              |                | Total               |                | % del Total | Por Pie Cuadrado |             | % por Moneda |            |
|              |                | Ps.                 | US\$           |             | Ps.              | US\$        | %Ps.         | %US\$      |
| 2019         | 3,422          | 332,114             | 17,326         | 10%         | 97.05            | 5.06        | 51%          | 49%        |
| 2020         | 8,576          | 830,456             | 43,324         | 25%         | 96.84            | 5.05        | 22%          | 78%        |
| 2021         | 5,426          | 552,129             | 28,804         | 16%         | 101.75           | 5.31        | 45%          | 55%        |
| 2022         | 3,772          | 376,124             | 19,622         | 11%         | 99.71            | 5.20        | 40%          | 60%        |
| 2023         | 3,790          | 385,402             | 20,106         | 11%         | 101.68           | 5.30        | 30%          | 70%        |
| Mes a mes    | 575            | 59,001              | 3,078          | 2%          | 102.61           | 5.35        | 64%          | 36%        |
| En adelante  | 8,024          | 836,456             | 43,637         | 25%         | 104.25           | 5.44        | 26%          | 74%        |
| <b>Total</b> | <b>33,585</b>  | <b>3,371,682</b>    | <b>175,897</b> | <b>100%</b> | <b>100.4</b>     | <b>5.24</b> | <b>33%</b>   | <b>67%</b> |

### Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

|                               | Renta Neta Efectiva Anualizada en USD | % del Total | Pies Cuadrados Ocupados | % del Total |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Contratos denominados en Ps.  | 57,445                                | 32.7        | 10,680                  | 31.8        |
| Contratos denominados en US\$ | 118,452                               | 67.3        | 22,905                  | 68.2        |
| <b>Total</b>                  | <b>175,897</b>                        | <b>100</b>  | <b>33,585</b>           | <b>100</b>  |

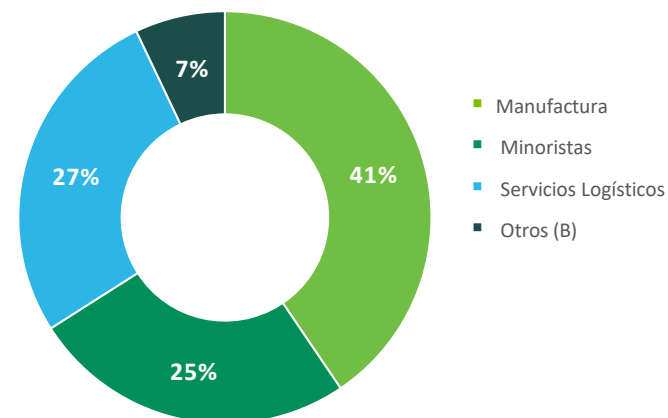
### USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



### TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



pies cuadrados y moneda en miles

|  | T2 2019        |                                |              | Año Completo 2019 |                                |               |
|--|----------------|--------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------|---------------|
|  | Pies Cuadrados | Precio de Venta <sup>(A)</sup> |              | Pies Cuadrados    | Precio de Venta <sup>(A)</sup> |               |
|  |                | Ps.                            | US\$         |                   | Ps.                            | US\$          |
| <b>Disposición de Edificios</b>                    |                |                                |              |                   |                                |               |
| <b>Mercados Globales</b>                           |                |                                |              |                   |                                |               |
| Ciudad de México                                   | -              | -                              | -            | -                 | -                              | -             |
| Guadalajara  | -              | -                              | -            | 518               | 557,903                        | 29,498        |
| Monterrey  | -              | -                              | -            | 416               | 461,290                        | 24,400        |
| <b>Total Mercados Globales</b>                     | -              | -                              | -            | <b>934</b>        | <b>1,019,193</b>               | <b>53,898</b> |
| <b>Mercados Regionales</b>                         |                |                                |              |                   |                                |               |
| Reynosa  | -              | -                              | -            | -                 | -                              | -             |
| Tijuana  | -              | -                              | -            | -                 | -                              | -             |
| Ciudad Juárez                                      | 192            | 188,472                        | 9,960        | 332               | 340,779                        | 18,062        |
| <b>Total Mercados Regionales</b>                   | <b>192</b>     | <b>188,472</b>                 | <b>9,960</b> | <b>332</b>        | <b>340,779</b>                 | <b>18,062</b> |
| <b>Total Disposición de Edificios</b>              | <b>192</b>     | <b>188,472</b>                 | <b>9,960</b> | <b>1,266</b>      | <b>1,359,972</b>               | <b>71,960</b> |
| <b>Promedio ponderado de cap rate estabilizado</b> |                |                                | <b>8.8%</b>  |                   |                                | <b>8.2%</b>   |

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

# Capitalización

## Deuda e Indicadores de Apalancamiento

2T 2019 Información Suplementaria

| Vencimiento                                 | No garantizada   |          |                |            | Garantizada       |            | Total         |            | Prom. Ponderado de Tasa de Interés (A) | Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva (B) |
|---|------------------|----------|----------------|------------|-------------------|------------|---------------|------------|--|---|
|   | Línea de Crédito |          | Crédito Senior |            | Deuda Hipotecaria |            |               |            |  |   |
|   | Ps.              | US\$     | Ps.            | US\$       | Ps.               | US\$       | Ps.           | US\$       |  |   |
| 2019  | -                | -        | -              | -          | -                 | -          | -             | -          | -                                      | -   |
| 2020  | -                | -        | -              | -          | -                 | -          | -             | -          | -                                      | -   |
| 2021  | -                | -        | -              | -          | -                 | -          | -             | -          | -                                      | -   |
| 2022  | -                | -        | 2,875          | 150        | -                 | -          | 2,875         | 150        | 4.2%                                   | 4.5%  |
| En adelante                                 | -                | -        | 9,872          | 515        | 2,051             | 107        | 11,923        | 622        | 4.7%                                   | 4.7%  |
| <b>Subtotal- valor nominal de la deuda</b>  | <b>-</b>         | <b>-</b> | <b>12,747</b>  | <b>665</b> | <b>2,051</b>      | <b>107</b> | <b>14,798</b> | <b>772</b> |  |   |
| Interés por pagar y costo de financiamiento | -                | -        | -              | -          | (40)              | (2)        | (40)          | (2)        |  |   |
| <b>Deuda Total</b>                          |                  |          | <b>12,747</b>  | <b>665</b> | <b>2,011</b>      | <b>105</b> | <b>14,758</b> | <b>770</b> | <b>4.3%</b>                            | <b>4.4%</b>                                     |

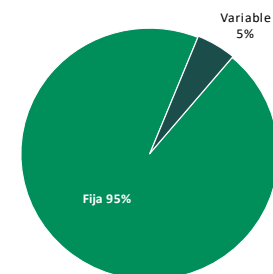
|  |   |      |      |      |
|--|---|------|------|------|
| Promedio ponderado de tasa de interés (A)            | - | 4.2% | 4.7% | 4.3% |
| Promedio ponderado de tasa de interés efectiva (B)   | - | 4.4% | 4.4% | 4.4% |
| Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes | - | 4.0  | 6.6  | 4.3  |

| Liquidez                       | moneda en millones |            |
|--------------------------------|--------------------|------------|
|                                | Ps.                | US\$       |
| Contrato de crédito revolvente | 6,230              | 325        |
| Menos:                         | -                  | -          |
| Préstamos desembolsados        | -                  | -          |
| Cartas de crédito              | -                  | -          |
| Capacidad disponible           | 6,230              | 325        |
| Efectivo no restringido        | 372                | 19         |
| <b>Liquidez total</b>          | <b>6,602</b>       | <b>344</b> |

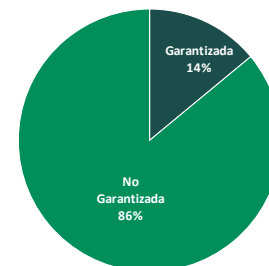
| Métricas de Deuda (C)   | 2019              |                  |
|---|-------------------|------------------|
|   | Segundo Trimestre | Primer Trimestre |
| Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión | 32.1%             | 32.3%            |
| Razón de cobertura de cargos fijos                              | 4.35x             | 4.08x            |
| Deuda/EBITDA Ajustada   | 4.99x             | 4.97x            |

- 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 Junio de 2019.

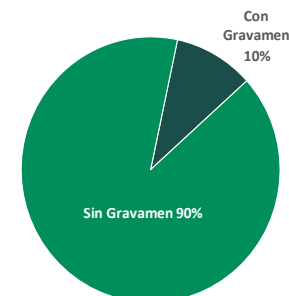
### DEUDA FIJA VS. VARIABLE (D)



### DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



### ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN (E)



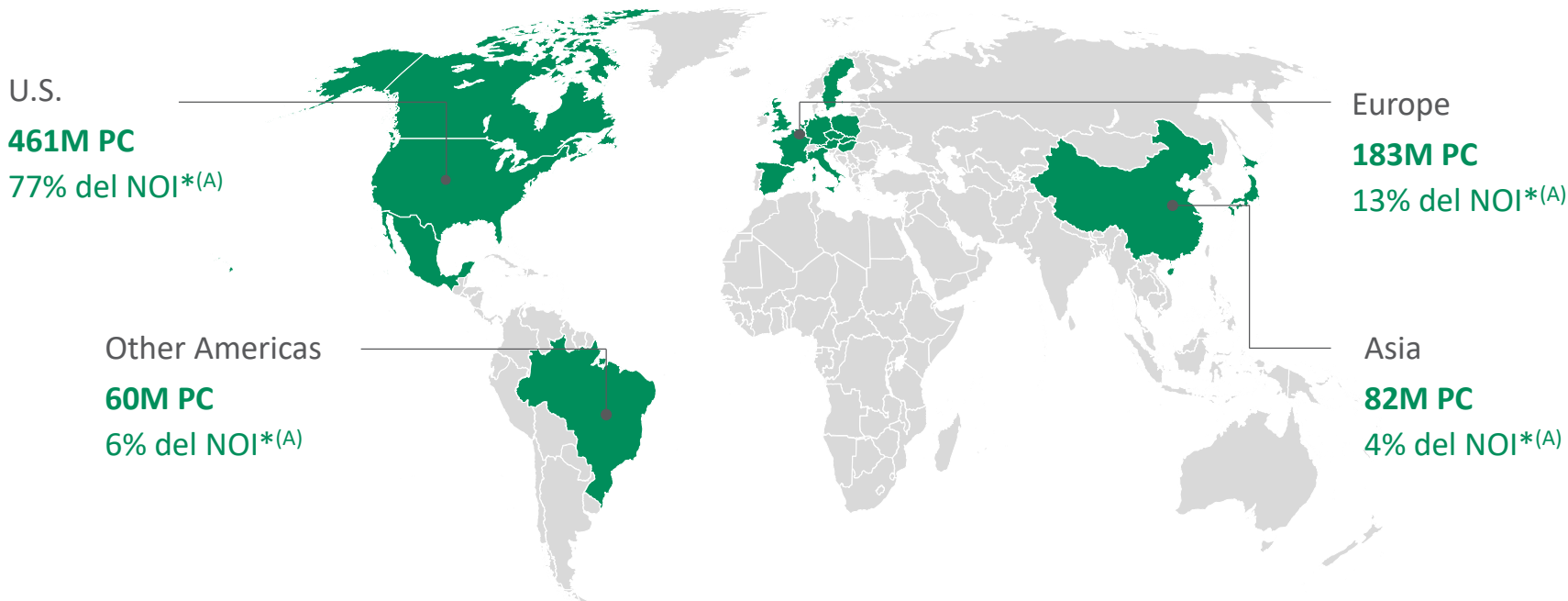


Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de Junio de 2019, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 786 millones de pies cuadrados (73 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,100 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

**3,771**  
Propiedades

**786M**  
Pies Cuadrados

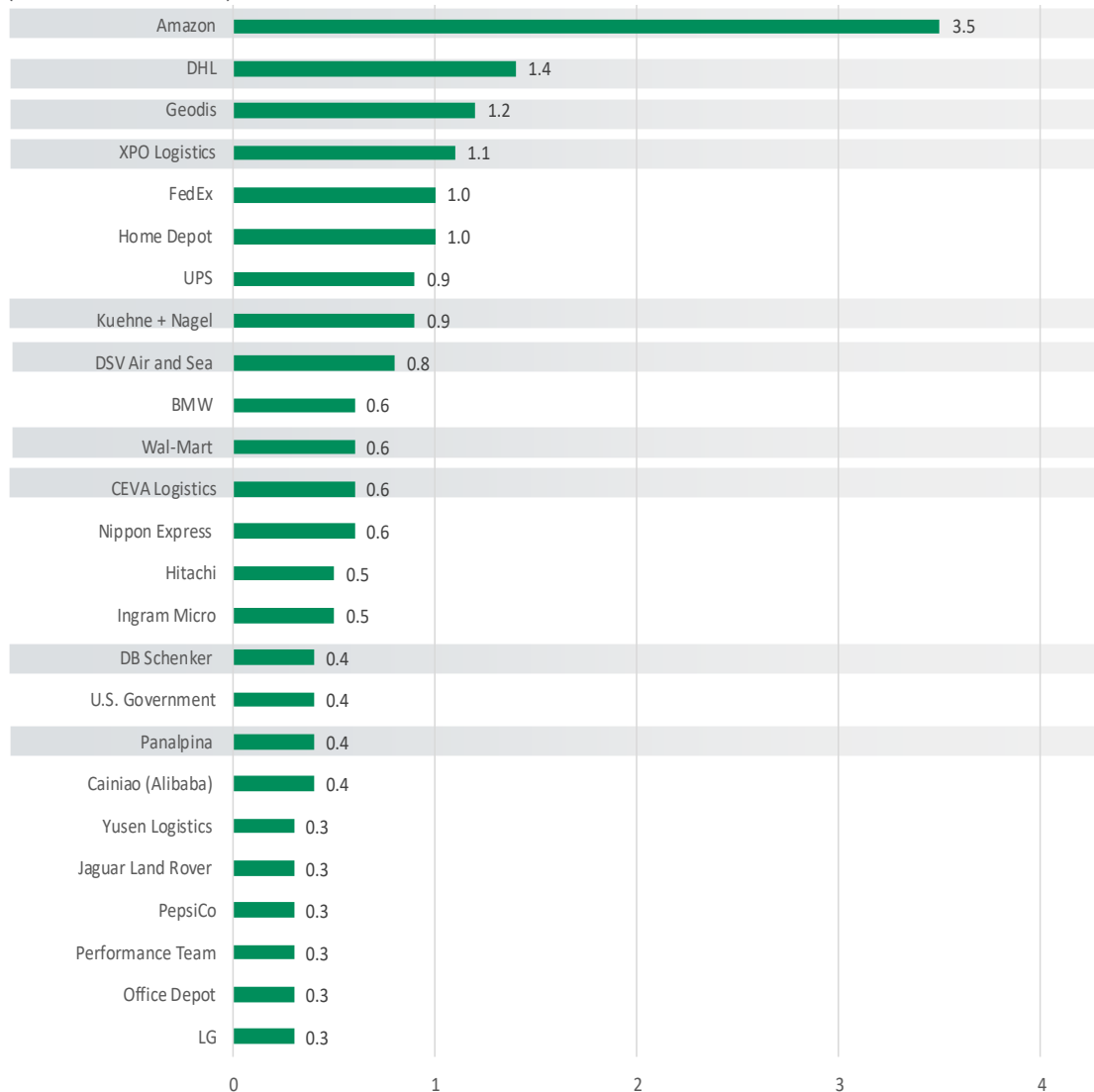
**5,100**  
Clientes



# Patrocinador

## Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

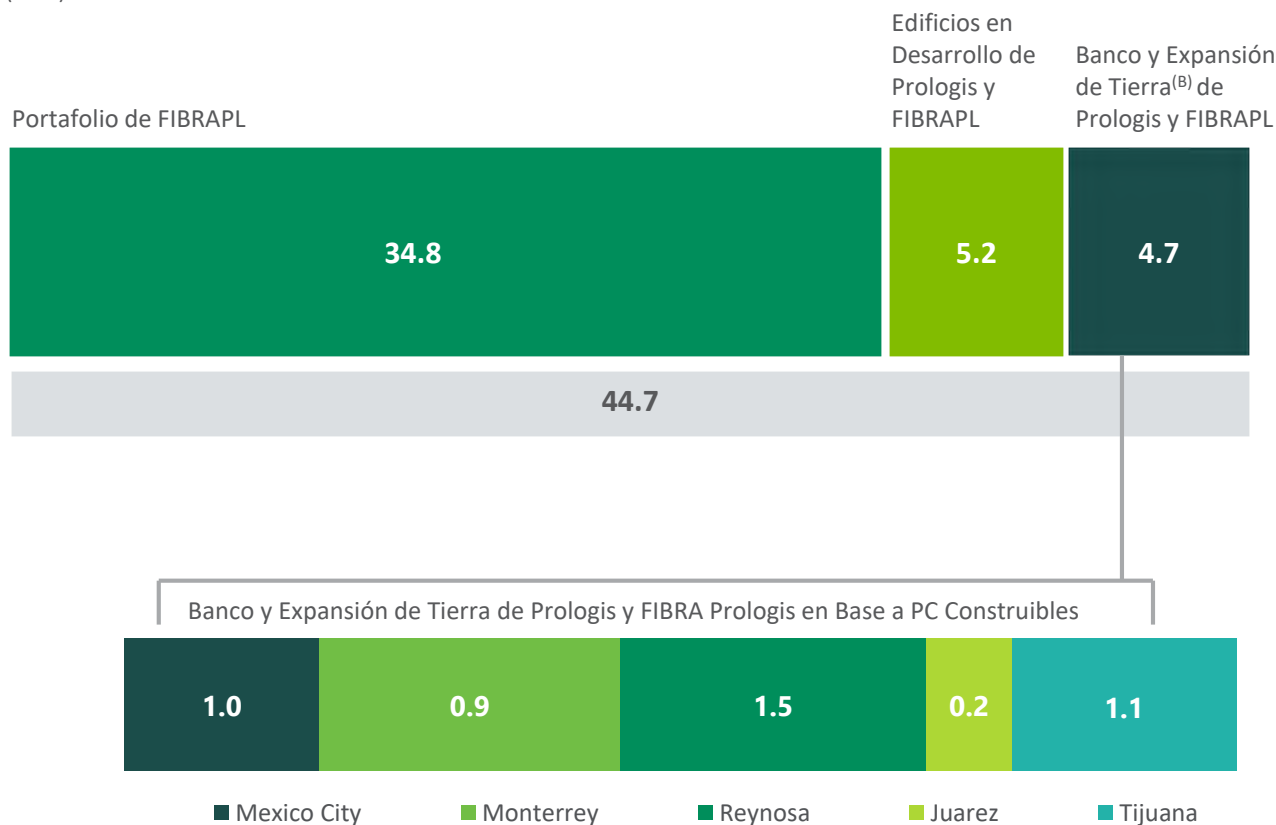
(% Renta Neta Efectiva)



Proyección de Crecimiento Externo Identificado

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

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



- Crecimiento potencial de 28% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

|               | ABR (MPC)  | % Arrendado |
|---------------|------------|-------------|
| Mexico City   | 4.0        | 97%         |
| Monterrey     | 0.8        | 87%         |
| Ciudad Juárez | 0.4        | 46%         |
| <b>Total</b>  | <b>5.2</b> | <b>91%</b>  |



Periferico Sur#1, Guadalajara

## 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 inusuales por naturaleza, estos artículos resultan de fluctuaciones del mercado que pueden tener efectos inconsistentes en nuestros resultados de operaciones. La economía subyacente a estos artículos refleja las condiciones de mercado y de financiamiento a corto plazo, pero puede mitigar nuestro desempeño y el valor de nuestras decisiones y estrategias de inversión a largo plazo.

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

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

## Cálculos de Cantidades Por Cada CBFI (en miles, salvo por cantidades por acción):

| en miles excepto cantidades por acción                               | Por los tres meses terminados |               |                        |               | Por los seis meses terminados |               |                        |               |
|--|-------------------------------|---------------|------------------------|---------------|-------------------------------|---------------|------------------------|---------------|
|  | al 30 de Junio de 2019        |               | al 30 de Junio de 2018 |               | al 30 de Junio de 2019        |               | al 30 de Junio de 2018 |               |
|  | Ps.                           | US\$          | Ps.                    | US\$          | Ps.                           | US\$          | Ps.                    | US\$          |
| <b>Utilidades</b>  |                               |               |                        |               |                               |               |                        |               |
| Utilidad (pérdida) neta  | 482,694                       | 25,434        | 848,731                | 45,302        | 1,158,191                     | 60,105        | 1,464,407              | 77,327        |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido                | 644,674                       | 644,674       | 638,863                | 638,863       | 644,674                       | 644,674       | 638,863                | 638,863       |
| <b>Utilidad integral por CBFI - Básico y diluido</b>                 | <b>0.7487</b>                 | <b>0.0395</b> | <b>1.3285</b>          | <b>0.0709</b> | <b>1.7966</b>                 | <b>0.0932</b> | <b>2.2922</b>          | <b>0.1210</b> |
| <b>FFO</b>   |                               |               |                        |               |                               |               |                        |               |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis                                   | 364,053                       | 19,226        | 295,160                | 16,784        | 926,042                       | 48,017        | 859,207                | 46,045        |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido                | 644,674                       | 644,674       | 638,863                | 638,863       | 644,674                       | 644,674       | 638,863                | 638,863       |
| <b>FFO por CBFI - Básico y diluido</b>                               | <b>0.5647</b>                 | <b>0.0298</b> | <b>0.4620</b>          | <b>0.0263</b> | <b>1.4365</b>                 | <b>0.0745</b> | <b>1.3449</b>          | <b>0.0721</b> |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo | 536,680                       | 27,962        | 500,524                | 27,121        | 1,098,669                     | 56,753        | 1,064,571              | 56,382        |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido                | 644,674                       | 644,674       | 638,863                | 638,863       | 644,674                       | 644,674       | 638,863                | 638,863       |
| <b>FFO por CBFI excluyendo comisión por incentivo</b>                | <b>0.8325</b>                 | <b>0.0434</b> | <b>0.7835</b>          | <b>0.0425</b> | <b>1.7042</b>                 | <b>0.0880</b> | <b>1.6664</b>          | <b>0.0883</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 Junio de 2019        |                | al 31 de Marzo de 2019 |                |
|   | Ps.                           | US\$           | Ps.                    | US\$           |
| <b>Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones</b>           |                               |                |                        |                |
| Deuda total - a valor nominal   | 14,798,083                    | 772,000        | 15,096,476             | 779,000        |
| Menos: efectivo   | (372,425)                     | (19,431)       | (428,057)              | (22,089)       |
| Menos: IVA por recuperar  | (8,701)                       | (454)          | -                      | -              |
| <b>Deuda total, neta de ajustes</b>                                       | <b>14,416,957</b>             | <b>752,115</b> | <b>14,668,419</b>      | <b>756,911</b> |
| Propiedades de inversión  | 44,916,971                    | 2,343,270      | 45,368,491             | 2,341,080      |
| <b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión</b> | <b>32.1%</b>                  | <b>32.1%</b>   | <b>32.3%</b>           | <b>32.3%</b>   |
| <b>Índice de cobertura de cargos fijos:</b>                               |                               |                |                        |                |
| EBITDA ajustado   | 722,630                       | 37,655         | 738,500                | 38,042         |
| Interest expense  | 166,202                       | 8,657          | 178,392                | 9,327          |
| <b>Índice de cobertura de cargos fijos</b>                                | <b>4.35x</b>                  | <b>4.35x</b>   | <b>4.14x</b>           | <b>4.08x</b>   |
| <b>Deuda al EBITDA ajustada:</b>  |                               |                |                        |                |
| Deuda total, neta de ajustes  | 14,416,957                    | 752,115        | 14,668,419             | 756,911        |
| EBITDA ajustado anualizado  | 2,890,520                     | 150,620        | 2,954,000              | 152,168        |
| <b>Índice de deuda al EBITDA ajustado</b>                                 | <b>4.99x</b>                  | <b>4.99x</b>   | <b>4.97x</b>           | <b>4.97x</b>   |

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

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

## Nuestras Medidas FFO

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

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

## FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

## AFFO

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

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

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

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



## Limitaciones en el Uso de Nuestras Medidas FFO

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

- Amortización de bienes inmuebles son costos económicos excluidos de FFO, FFO se limita, como si no reflejara los requerimientos de efectivo que podrían ser necesarios para futuros reemplazos de bienes inmuebles. Además, la amortización de gastos de capital y costos de arrendamiento necesarios para mantener el desempeño operativo de instalaciones industriales, no se reflejan en FFO.
- Ajustes a valor de mercado a la evaluación de propiedades de inversión y pérdidas y ganancias de adquisiciones y disposiciones de propiedades, representan cambios en el valor de las propiedades. Al excluir estas pérdidas y ganancias, FFO no captura los cambios efectuados en el valor de propiedades adquiridas o utilizadas que resulten de cambios en las condiciones del mercado.
- Las pérdidas y ganancias de tipo de cambio de moneda extranjera que son excluidas de nuestras medidas definidas FFO generalmente son reconocidas en base a movimientos en tarifas de tipos de cambio de moneda extranjera a través de una fecha específica. La liquidación definitiva de nuestros activos netos cuyos valores son en moneda extranjera, es indefinida en cuanto a tiempo y cantidad. Nuestras medidas FFO se limitan a que no reflejan los cambios actuales del período en los activos netos que resultaron de los movimientos de tipos de cambio periódicos de moneda extranjera.
- Los ingresos actuales por gastos de impuestos que están excluidos de nuestra definición de medida de FFO definida representan los impuestos que hemos pagado o podríamos pagar.
- Las pérdidas y ganancias por liquidación de la deuda que excluimos de nuestra definición de medida de FFO pueden proporcionar un beneficio o costo para nosotros ya que puede posicionar nuestra deuda por debajo o por encima de nuestras futuras obligaciones.
- Los gastos de desastres naturales que excluimos de nuestra definición de medida de FFO son los costos que hemos incurrido.

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

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

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

## Clasificación de Mercados

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

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

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

**Portafolio Operativo** incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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



**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 2019, 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 2018 y 2019. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

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

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

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

| en miles de dólares estadounidenses  | 2019          | 2018          | Cambio (%)   |
|--|---------------|---------------|--------------|
| <b>Ingresos por arrendamiento:</b>   |               |               |              |
| Según estados de utilidad integral   | 49,128        | 48,344        |              |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a) | (2,310)       | (2,559)       |              |
| Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades              | 2,254         | 1,545         |              |
| Ajuste por nivelación de rentas  | (108)         | (1,265)       |              |
| Otros ajustes para las propiedades en el portafolio Mismas Propiedades           | -             | -             |              |
| <b>Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>                       | <b>48,964</b> | <b>46,065</b> | <b>6.3%</b>  |
| <b>Gastos por rentas:</b>  |               |               |              |
| Según estados de utilidad integral   | 6,387         | 5,715         |              |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a) | (218)         | (225)         |              |
| Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades                | 2,254         | 1,545         |              |
| <b>Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>                         | <b>8,424</b>  | <b>7,035</b>  | <b>19.7%</b> |
| <b>NOI</b>   |               |               |              |
| Según estados de utilidad integral   | 42,741        | 42,629        |              |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas                         | (2,093)       | (2,334)       |              |
| Ajuste por nivelación de rentas  | (108)         | (1,265)       |              |
| Gastos netos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades          | -             | -             |              |
| Otros ajustes para las propiedades en el portafolio Mismas Propiedades           | -             | -             |              |
| <b>NOI Mismas Propiedades - efectivo</b>   | <b>40,541</b> | <b>39,030</b> | <b>3.9%</b>  |
| Ajuste por nivelación de rentas  | 108           | 1,265         |              |
| <b>NOI Mismas Propiedades - efectivo neto</b>                                    | <b>40,648</b> | <b>40,295</b> | <b>0.9%</b>  |

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

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

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

**Costos de Rotación** representan los costos incurridos en relación con la firma de un arrendamiento, incluyendo comisiones de arrendamientos y mejoras del arrendatario, y son presentados para los contratos iniciados durante el periodo. Las mejoras del arrendatario incluyen costos por la preparación de un espacio para un 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).

**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 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 (190 Activos)</b> | <b>For the Three months ended<br/>June 30, 2019</b> |
|--|---|
| Tasas de Capitalización (%)                      | De 6.75% a 9.75% Promedio Ponderado 7.46%           |
| Tasas de Descuento (%)                           | De 8.00% a 11.25% Promedio Ponderado 8.87%          |
| Tasas de Reversión (%)                           | De 7.00% a 10.00% Promedio Ponderado 7.72%          |
| Rentas de Mercado (US\$/Pie Cuadrado/Año)        | De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.17       |

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



Second Quarter 2019

# FIBRA Prologis Financial Information



Agua Fria Building #8, Monterrey

Interim Condensed Financial  
Statements

Supplemental Financial  
Information





## FIBRA Prologis Announces Second Quarter 2019 Earnings Results

MEXICO CITY (July 18, 2019) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the second quarter of 2019.

### HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Period-end occupancy was 96.6 percent.
- Net effective rents on rollover increased 16.0 percent.
- Weighted average customer retention was 85.1 percent.
- Same store cash NOI grew 3.9 percent.
- Completed net asset dispositions of US\$10 million.

Net earnings per CBFi was Ps. 0.7487 (US\$0.0395) for the second quarter compared with Ps. 1.3285 (US\$0.0709) for the same period in 2018.

Funds from operations (FFO) per CBFi was Ps. 0.5647 (US\$0.0298) for the second quarter compared with Ps. 0.4620 (US\$0.0263) for the same period in 2018. The current period included an incentive fee paid to FIBRA Prologis' sponsor of Ps. 0.2678 (US\$0.0136) per CBFi. Excluding the incentive fee, FFO per CBFi was Ps. 0.8325 (US\$0.0434).

### STRONG RESULTS

"Our results in the second quarter are evidence that our investment strategy of focusing on the six most dynamic markets in Mexico is working," said Luis Gutiérrez, CEO, Prologis Property Mexico. "Rent change on rollover was a record 16 percent, while occupancy remained elevated. This combination led to strong Cash Same Store NOI generation, demonstrating our internal growth capabilities."

| Operating Portfolio       | 2Q19   | 2Q18   | Notes  |
|---------------------------|--------|--------|--|
| Period End Occupancy      | 96.6%  | 95.9%  | <i>Driven by declines in Juarez and Mexico City, partly offset by increases in Monterrey</i>   |
| Leases Commenced          | 2.0MSF | 2.3MSF | <i>82% of leasing activity related to renewals, led by Monterrey and Mexico City</i>   |
| Customer Retention        | 85.1%  | 87.1%  |  |
| Net Effective Rent Change | 16.0%  | 15.1%  | <i>Led by Mexico City and Monterrey</i>  |
| Cash Same Store NOI       | 3.9%   | 2.5%   | <i>Higher rent change on leases commenced and annual rent escalators, as well as increased average occupancy partly offset by higher bad debt and operating expenses</i> |

## SOLID FINANCIAL POSITION

As of June 30, 2019, FIBRA Prologis' leverage was 32.1 percent and liquidity was Ps. 6.6 billion (US\$344.4 million), which included Ps. 6.2 billion (US\$325.0 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 372.4 million (US\$19.4 million) of unrestricted cash.

## GUIDANCE UPDATE

"We delivered solid operating and financial results in the first half of the year, which highlights, now more than ever, the importance of maintaining a focused investment strategy and adhering to a prudent approach to our balance sheet," said Jorge Girault, senior vice president, Finance, Prologis Property Mexico. "Our updated guidance reflects this prudence in our balance sheet and capital, as well as the positive effect of our risk management strategy."

| <b>(US\$ in million, except per CBFi amounts)</b> |            |             |  |
|---|------------|-------------|--|
| <b>FX = Ps\$20.0 per US\$1.00</b>                 | <b>Low</b> | <b>High</b> | <b>Notes</b>                                 |
| FFO per CBFi excluding incentive fee              | US\$0.1600 | US\$0.1650  | <i>Excludes the impact of peso movements</i> |
| FFO per CBFi including incentive fee              | US\$0.1425 | US\$0.1500  |  |
| Full Year 2019 Distributions per CBFi             | US\$0.1240 | US\$0.1240  |  |
| Year End Occupancy                                | 96.0%      | 97.0%       |  |
| Same Store NOI (Cash)                             | 3.0%       | 4.0%        | <i>Based in U.S. dollars</i>                 |
| Annual Capital Expenditures as % of NOI           | 14.0%      | 15.0%       |  |
| Asset Management and Professional Fees            | US\$20.0   | US\$22.0    | <i>Excludes incentive fee</i>                |
| <b>Building Dispositions</b>                      | US\$50.0   | US\$70.0    |  |

## 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:

- Friday, July 19, 2019, at 9 a.m. CT/10 a.m. ET
- Live webcast at [www.fibraprologis.com](http://www.fibraprologis.com), in the Investor Relations section, by clicking Events
- Dial in: +1 877 256 7020 or +1 973 409 9692 and enter Passcode 2336099.

A telephonic replay will be available July 19 - July 26 at +1 855 859 2056 from the U.S. and Canada or at +1 404 537 3406 from all other countries using conference code 2336099. 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 June 30, 2019, FIBRA Prologis was comprised of 190 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 34.8 million square feet (3.2 million square meters) of gross leasable area.

## **FORWARD-LOOKING STATEMENTS**

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

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

## **MEDIA CONTACTS**

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



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

Interim Condensed Financial Statements as of  
June 30, 2019 and for the three and six months  
periods then ended

| Contents  | Page    |
|---|---------|
| Second Quarter 2019 Earnings Report   | 1       |
| Second Quarter 2019 Management Overview   | 2       |
| Independent auditors' limited review report on interim condensed financial statements   | 8       |
| Interim condensed statements of financial position as of June 30, 2019<br>and December 31, 2018   | 10      |
| Interim condensed statements of comprehensive income for the three and six months ended<br>June 30, 2019 and 2018                         | 11      |
| Interim condensed statements of changes in equity for the six months ended<br>June 30, 2019 and 2018                                      | 12      |
| Interim condensed statements of cash flows for six months ended June 30,<br>2019 and 2018   | 13      |
| Notes to interim condensed financial statements as of June 30, 2019 and for the<br>three and six months then ended, and December 31, 2018 | 14 - 29 |

## Second Quarter 2019 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.

## Second Quarter 2019 Management Overview

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

Strong re-leasing spreads and maintaining occupancy have been key components of our internal growth strategy. In the second quarter, FIBRA Prologis delivered on both, resulting in terrific operating and financial results. Leasing volume was 2.0 million square feet with an average term of 69 months and renewals comprising 82 percent of second quarter activity. Net effective rents on rollover increased a record 16.0 percent while occupancy remained elevated at 96.6 percent. Cash same store NOI grew 3.9 percent on higher rents and average occupancy, offset partly by higher bad debt and expenses. Our performance demonstrates the internal growth capabilities of FIBRA Prologis, all of which stem from our investment strategy; our high-quality, well-located properties; and our best-in-class customer service.

In the second quarter, we sold two properties for \$10 million, in-line with appraised values. Year-to-date, we have sold ten properties for \$72 million. Our efforts have further streamlined the portfolio toward submarkets we think have greater growth potential. Additionally, through these transactions, we have seen firsthand that there is an abundance of capital, both domestic and foreign, chasing after industrial product in Mexico.

Geopolitical uncertainty and slowing economic growth have dampened market rental growth in Mexico. Labor market conditions and positive output gap are tailwinds, particularly in the manufacturing sector. Consumption indicators are mixed. As a result, real GDP expectations have been cut in half to approximately 1 percent in 2019.

The growth of Mexico's logistics operating environment decelerated in the second quarter due to the prolonged duration of geopolitical uncertainty and mixed economic conditions. In the consumption-oriented markets of Mexico City, Guadalajara and Monterrey, demand slowed to 3.4 million square feet in the first half of the year. The border markets remain healthy, particularly with Tijuana and Ciudad Juarez reporting growing net absorption. We see increased interest from existing companies exploring expansion in our border markets, which could further lift demand.

The development cycle in Mexico is slowing across most markets. Land constraints in Mexico City and Tijuana have kept supply subdued. In Ciudad Juarez and Reynosa, the overhang from an unratified USMCA agreement has muted supply. We are watching Guadalajara closely as the supply pipeline there remains higher than what the market has historically been able to absorb within twelve months. Net absorption in our six markets was 3.9 million square feet in the second quarter with completions slightly higher at 4.3 million square feet. As a result, market vacancy remains low at 4.5 percent for modern-grade product, and unchanged year-over-year.

In closing, despite changes to the macroeconomic and operating environment, we are committed to delivering positive operating and financial results. We will remain prudent with our capital, particularly as geopolitical activity exerts uneven effects on the operating environment and capital markets. We are disciplined, experienced and, most importantly, fully aligned with our certificate holders. This, along with best-in-class corporate governance, positions FIBRA Prologis as Mexico's premier real estate investment vehicle.

Thank you for your continued support.

Sincerely,

Luis Gutierrez

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 June 30, 2019, FIBRA Prologis owned 190 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 34.8 million square feet (3.2 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 232 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 65.7 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 34.3 percent are in regional manufacturing markets (Regional Markets). Global Markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and consumption-driven. They benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs, and their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Regional Markets include Cd. 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 second quarter financial information includes results from April 1, 2019, through June 30, 2019. During the quarter ended June 30, 2019, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:



- Operating results:

| Operating Portfolio                                 | 2Q 2019  | 2Q 2018  | Notes  |
|---|----------|----------|--|
| Period End Occupancy                                | 96.6%    | 95.9%    | <i>Driven by declines in Juarez and Mexico City, partly offset by increases in Monterrey</i>   |
| Leases Commenced                                    | 2.0MSF   | 2.3MSF   | <i>82% of leasing activity related to renewals and led by Monterrey and Mexico City</i>  |
| Customer Retention                                  | 85.1%    | 87.1%    |  |
| Net Effective Rent Change                           | 16.0%    | 15.1%    | <i>Led by Mexico City and Monterrey</i>  |
| Same Store Cash NOI                                 | 3.9%     | 2.5%     | <i>Higher rent change on leases commenced and annual rent escalators, as well as increased average occupancy partly offset by higher bad debt and operating expenses</i> |
| Turnover Cost on Leases Commenced (per square feet) | US\$1.86 | US\$1.77 | <i>Increase driven primarily by higher customer improvements and concessions related to longer lease term</i>  |

- Capital deployment activities:

| US\$ in millions                  | 2Q 2019  | 2Q 2018 | Notes   |
|-----------------------------------|----------|---------|---|
| <b>Dispositions</b>               |          |         |   |
| Sale Price                        | US\$10.0 | US\$0.0 | <i>Two properties in Ciudad Juarez with sale price in line with appraised value</i> |
| Building GLA (thousand sf)        | 192      | 0.0     |   |
| Weighted avg. stabilized cap rate | 8.8%     | 0.0%    |   |

We use a same store analysis to evaluate the performance of our owned operating properties. The population of the properties in this analysis is consistent from period to period, which eliminates the effects of changes in portfolio composition on performance metrics. In our view, the factors that affect rental revenues, rental expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as they are across the total portfolio. Our same store is measured in U.S. dollars and includes the effect of year-over-year movements in the Mexican peso. The increase in SSNOI of 140 basis points year-over-year is mainly due to positive rent change on leasing activity, higher contractual rent escalators and average occupancy.

## Operational Outlook

Market vacancy in the six main logistics markets in Mexico remains unchanged quarter-over-quarter at 4.5 percent for modern-grade product. In the three main Global Markets, demand in the first half of 2019 slowed to 3.35 million square feet—. The Border markets remain relatively healthy and act as a benchmark for overall national conditions with market vacancy below 2.0% in the three main markets.

Geopolitical uncertainty and slowing economic growth have dampened market rental growth in Mexico. Customer demand for logistics real estate remains stable overall but is weak in Guadalajara. The operating environment remains strong in Mexico City, Tijuana and Ciudad Juarez, where the realized market rent growth is the highest.

## Acquisitions

Our exclusivity agreement with Prologis gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of June 30, 2019, Prologis had 5.2 million square feet under development or pre-stabilization, of which 91 percent was leased or pre-leased as of the end of the second quarter. This exclusive access to the Prologis pipeline is a competitive advantage for FIBRA Prologis as it gives us the option to acquire high-quality buildings in our existing markets.

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

## Currency Exposure

At quarter end, our U.S.-dollar-denominated revenues represented 67.3 percent of annualized net effective rents. Peso exposure increased 100 basis points quarter-over-quarter and was the result of a renewal in Monterrey and an expansion in Mexico City. In the near term, we expect peso-denominated revenues to range between 30 to 35 percent of annualized net effective rents.

## Liquidity and Capital Resources

### *Overview*

We believe our ability to generate cash from operating activities and available financing sources (including our line of credit), as well as our disciplined balance sheet management, will allow us to meet anticipated operating, debt service, distribution and acquisition 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
- 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. 372.4 million (approximately US\$19.4 million) as of June 30, 2019, the result of cash flow from operating properties
- borrowing capacity of Ps. 6.2 billion (US\$325.0 million) under our unsecured credit facility

### *Debt*

As of June 30, 2019, we had approximately Ps. 14.8 billion (US\$772.0 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 4.4 percent (a weighted average coupon rate of 4.3 percent) and a weighted average maturity of 4.3 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of June 30, 2019, were 32.5 percent and 8.4 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 June 30, 2019 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 June 30, 2019;
- The condensed statements of comprehensive income for the three-month and six-month periods ended June 30, 2019;
- The condensed statements of changes in equity for the six-month period ended June 30, 2019;
- The condensed statements of cash flows for the six-month period ended June 30, 2019; 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 June 30, 2019 condensed interim financial information is not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, *Interim Financial Reporting*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

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

Alberto Vazquez Ortiz

Mexico City, July 15, 2019.

## Interim condensed statements of financial position

As of June 30, 2019 and December 31, 2018

| in thousands Mexican Pesos                  | Note | June 30, 2019        | December 31, 2018    |
|---|------|----------------------|----------------------|
| <b>Assets</b>                               |      |                      |                      |
| Current assets:                             |      |                      |                      |
| Cash  |      | \$ 372,425           | \$ 339,276           |
| Trade receivables                           | 7    | 63,647               | 66,167               |
| Other receivables and value added tax       | 8    | 56,368               | 171,082              |
| Prepaid expenses                            | 9    | 53,801               | 2,160                |
| Assets held for sale                        | 10   | -                    | 1,230,502            |
|   |      | 546,241              | 1,809,187            |
| Non-current assets:                         |      |                      |                      |
| Investment properties                       | 11   | 44,916,971           | 45,727,051           |
| Hedge instruments                           | 15   | -                    | 77,201               |
| Exchange rate options                       | 15   | 1,927                | -                    |
| Other assets                                |      | 43,751               | 47,713               |
|   |      | 44,962,649           | 45,851,965           |
| <b>Total assets</b>                         |      | <b>\$ 45,508,890</b> | <b>\$ 47,661,152</b> |
| <b>Liabilities and equity</b>               |      |                      |                      |
| Current liabilities:                        |      |                      |                      |
| Trade payables                              |      | \$ 98,647            | \$ 121,559           |
| Due to affiliates                           | 14   | 9,707                | 52,476               |
| Current portion of long term debt           | 12   | 31,896               | 23,726               |
| Liabilities related to assets held for sale |      | -                    | 6,815                |
|   |      | 140,250              | 204,576              |
| Non-current liabilities:                    |      |                      |                      |
| Long term debt                              | 12   | 14,726,379           | 16,464,638           |
| Security deposits                           |      | 285,361              | 292,761              |
| Hedge instruments                           | 15   | 51,794               | -                    |
|   |      | 15,063,534           | 16,757,399           |
| Total liabilities                           |      | 15,203,784           | 16,961,975           |
| Equity:                                     |      |                      |                      |
| CBFI holders' capital                       | 13   | 14,124,954           | 13,952,327           |
| Other equity accounts and retained earnings |      | 16,180,152           | 16,746,850           |
| Total equity                                |      | 30,305,106           | 30,699,177           |
| <b>Total liabilities and equity</b>         |      | <b>\$ 45,508,890</b> | <b>\$ 47,661,152</b> |

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

## Interim condensed statements of comprehensive income

For the three and six months ended June 30, 2019 and 2018

| in thousands Mexican Pesos, except per CBFi amounts                          |          | Note | For the three months ended June 30, |                     | For the six months ended June 30, |                     |
|--|----------|------|-------------------------------------|---------------------|-----------------------------------|---------------------|
|  |          |      | 2019                                | 2018                | 2019                              | 2018                |
| <b>Revenues:</b>   |          |      |                                     |                     |                                   |                     |
| Lease rental income  |          |      | \$ 831,282                          | \$ 812,772          | \$ 1,702,768                      | \$ 1,613,957        |
| Rental recoveries  |          |      | 88,747                              | 79,554              | 188,190                           | 153,433             |
| Other property income  |          |      | 18,784                              | 23,946              | 39,773                            | 39,558              |
|  |          |      | 938,813                             | 916,272             | 1,930,731                         | 1,806,948           |
| <b>Costs and expenses:</b>   |          |      |                                     |                     |                                   |                     |
| Operating expenses:  |          |      |                                     |                     |                                   |                     |
| Operating and maintenance  |          |      | 53,859                              | 48,973              | 107,193                           | 93,589              |
| Utilities  |          |      | 10,662                              | 9,582               | 24,091                            | 18,125              |
| Property management fees   | 14       |      | 28,505                              | 27,860              | 56,508                            | 53,298              |
| Real estate taxes  |          |      | 17,445                              | 17,343              | 35,377                            | 34,602              |
| Non-recoverable operating  |          |      | 10,825                              | 7,880               | 28,544                            | 4,145               |
|  |          |      | 121,296                             | 111,638             | 251,713                           | 203,759             |
| <b>Gross profit</b>  |          |      | <b>817,517</b>                      | <b>804,634</b>      | <b>1,679,018</b>                  | <b>1,603,189</b>    |
| Gain on valuation of investment properties                                   | 11       |      | (132,409)                           | (552,043)           | (259,163)                         | (585,689)           |
| Asset management fees  | 14       |      | 82,278                              | 83,172              | 166,781                           | 159,813             |
| Incentive fee  | 14       |      | 172,627                             | 205,364             | 172,627                           | 205,364             |
| Professional fees  |          |      | 7,236                               | 9,343               | 15,204                            | 22,480              |
| Financial cost   |          |      | 180,899                             | 184,773             | 374,241                           | 325,818             |
| Net loss (gain) on early extinguishment of debt                              |          |      | 2,906                               | 754                 | 18,638                            | (4,043)             |
| Unused credit facility fee   |          |      | 9,297                               | 8,744               | 16,535                            | 13,772              |
| Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments                    | 15       |      | 4,418                               | (2,628)             | 11,003                            | 990                 |
| Realized loss on exchange rate hedge instruments                             | 15       |      | -                                   | 8,995               | 419                               | 8,995               |
| Net exchange loss (gain)   |          |      | 3,753                               | 3,992               | (2,893)                           | (16,550)            |
| Other general and administrative expenses                                    |          |      | 3,818                               | 5,437               | 7,435                             | 7,832               |
|  |          |      | 334,823                             | (44,097)            | 520,827                           | 138,782             |
| <b>Net income</b>  |          |      | <b>482,694</b>                      | <b>848,731</b>      | <b>1,158,191</b>                  | <b>1,464,407</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       |          |      | 371,078                             | (2,275,217)         | 834,640                           | (192,059)           |
| <i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i> |          |      |                                     |                     |                                   |                     |
| Unrealized loss (gain) on interest rate swaps                                | 15       |      | 76,563                              | (35,921)            | 128,365                           | (67,789)            |
|  |          |      | 447,641                             | (2,311,138)         | 963,005                           | (259,848)           |
| <b>Total comprehensive income for the period</b>                             |          |      | <b>\$ 35,053</b>                    | <b>\$ 3,159,869</b> | <b>\$ 195,186</b>                 | <b>\$ 1,724,255</b> |
| <b>Earnings per CBFi</b>   | <b>6</b> |      | <b>\$ 0.75</b>                      | <b>\$ 1.33</b>      | <b>\$ 1.80</b>                    | <b>\$ 2.29</b>      |

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



## Interim condensed statements of changes in equity

For the six months ended June 30, 2019 and 2018

| in thousands Mexican Pesos                                      | CBFI holders' capital |                   | Other equity accounts |                  | Retained earnings |                  | Total     |                   |
|---|-----------------------|-------------------|-----------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------|-------------------|
| Balance as of January 1, 2018                                   | \$                    | 13,746,963        | \$                    | 9,373,971        | \$                | 6,013,148        | \$        | 29,134,082        |
| Dividends   |                       | -                 |                       | -                |                   | (710,732)        |           | (710,732)         |
| CBFIs to be issued  |                       | 205,364           |                       | -                |                   | -                |           | 205,364           |
| Comprehensive income:   |                       |                   |                       |                  |                   |                  |           |                   |
| Translation gain from functional currency to reporting currency |                       | -                 |                       | 192,059          |                   | -                |           | 192,059           |
| Unrealized gain on interest rate swaps                          |                       | -                 |                       | 67,789           |                   | -                |           | 67,789            |
| Net income  |                       | -                 |                       | -                |                   | 1,464,407        |           | 1,464,407         |
| Total comprehensive income                                      |                       | -                 |                       | 259,848          |                   | 1,464,407        |           | 1,724,255         |
| <b>Balance as of June 30, 2018</b>                              | <b>\$</b>             | <b>13,952,327</b> | <b>\$</b>             | <b>9,633,819</b> | <b>\$</b>         | <b>6,766,823</b> | <b>\$</b> | <b>30,352,969</b> |
| Balance as of January 1, 2019                                   | \$                    | 13,952,327        | \$                    | 9,222,542        | \$                | 7,524,308        | \$        | 30,699,177        |
| Dividends   |                       | -                 |                       | -                |                   | (761,884)        |           | (761,884)         |
| CBFIs to be issued  |                       | 172,627           |                       | -                |                   | -                |           | 172,627           |
| Comprehensive income:   |                       |                   |                       |                  |                   |                  |           |                   |
| Translation loss from functional currency to reporting currency |                       | -                 |                       | (834,640)        |                   | -                |           | (834,640)         |
| Unrealized loss on interest rate swaps                          |                       | -                 |                       | (128,365)        |                   | -                |           | (128,365)         |
| Net income  |                       | -                 |                       | -                |                   | 1,158,191        |           | 1,158,191         |
| Total comprehensive (loss) income                               |                       | -                 |                       | (963,005)        |                   | 1,158,191        |           | 195,186           |
| <b>Balance as of June 30, 2019</b>                              | <b>\$</b>             | <b>14,124,954</b> | <b>\$</b>             | <b>8,259,537</b> | <b>\$</b>         | <b>7,920,615</b> | <b>\$</b> | <b>30,305,106</b> |

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

## Interim condensed statements of cash flows

For the six months ended June 30, 2019 and 2018

| in thousands Mexican Pesos                                   | For the six months ended June 30, |                   |
|--|-----------------------------------|-------------------|
|  | 2019                              | 2018              |
| <b>Operating activities:</b>                                 |                                   |                   |
| Net income   | \$ 1,158,191                      | \$ 1,464,407      |
| <i>Adjustments for:</i>                                      |                                   |                   |
| Gain on valuation of investment properties                   | (259,163)                         | (585,689)         |
| Incentive fee  | 172,627                           | 205,364           |
| Allowance for uncollectible trade receivables                | 14,622                            | (4,461)           |
| Financial cost   | 374,241                           | 325,818           |
| Net loss (gain) on early extinguishment of debt              | 18,638                            | (4,043)           |
| Realized loss on exchange rate hedge instruments             | 419                               | 8,995             |
| Unrealized loss on exchange rate hedge instruments           | 11,003                            | 990               |
| Hedging Instruments  | (12,859)                          | (15,550)          |
| Net unrealized exchange gain                                 | (2,627)                           | (16,458)          |
| Rent leveling  | (22,600)                          | (50,168)          |
| <i>Change in:</i>  |                                   |                   |
| Trade receivables  | (12,102)                          | (16,875)          |
| Value added tax and other receivables                        | 114,714                           | 18,549            |
| Prepaid expenses   | (51,641)                          | (49,526)          |
| Other assets   | 3,962                             | (2,568)           |
| Trade payables   | (38,304)                          | 17,781            |
| Due to affiliates  | (42,769)                          | (90,242)          |
| Security deposits  | (14,215)                          | 807               |
| Net cash flow provided by operating activities               | 1,412,137                         | 1,207,131         |
| <b>Investing activities:</b>                                 |                                   |                   |
| Funds from disposition of investment properties              | 1,363,020                         | -                 |
| Cost related with disposition of investment properties       | (15,310)                          | -                 |
| Capital expenditures on investment properties                | (194,630)                         | (200,601)         |
| Net cash flow provided by (used) in investing activities     | 1,153,080                         | (200,601)         |
| <b>Financing activities:</b>                                 |                                   |                   |
| Dividends paid   | (761,884)                         | (710,732)         |
| Long term debt borrowings                                    | 1,354,764                         | 1,922,918         |
| Long term debt payments                                      | (2,706,089)                       | (2,014,380)       |
| Interest paid  | (371,587)                         | (306,931)         |
| Cash used for early extinguishment of debt                   | -                                 | (12,212)          |
| Net cash flow used in financing activities                   | (2,484,796)                       | (1,121,337)       |
| Net increase (decrease) in cash                              | 80,421                            | (114,807)         |
| Effect of foreign currency exchange rate changes on cash     | (47,272)                          | 15,390            |
| Cash at beginning of the period                              | 339,276                           | 371,364           |
| <b>Cash at the end of the period</b>                         | <b>\$ 372,425</b>                 | <b>\$ 271,947</b> |
| <b>Non-cash transactions:</b>                                |                                   |                   |
| Credit facility borrowings in exchange for term loan paydown | \$ 4,484,364                      | \$ -              |
| CBFIs to be issued   | 172,627                           | 205,364           |
| <b>Total non-cash transactions</b>                           | <b>\$ 4,656,991</b>               | <b>\$ 205,364</b> |

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

## Notes to interim condensed financial statements

As of June 30, 2019 and for the three and six months then ended and December 31, 2018  
 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). As of August 13, 2018 FIBRAPL moved its address to 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 (Effective December 14, 2017)<br>Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (From August 13, 2013 to December 14, 2017) |
| <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>                       |                  |               |                              |                   |                 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | April 29, 2019   | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | \$ 246.2          | \$ 13.0         |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | March 14, 2019   | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 135.3             | 7.0             |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | February 6, 2019 | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 305.3             | 16.0            |
| Citibank (Unsecured) #4                  | February 6, 2019 | U. S. dollars | LIBOR +235bps                | 5,533.9           | 290.0           |
| <b>Total borrowings</b>                  |                  |               |                              | <b>\$ 6,220.7</b> | <b>\$ 326.0</b> |

\* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

| in millions                              | Date              | Denomination  | Interest rate <sup>(*)</sup> | Mexican pesos     | U. S. dollars   |
|--|-------------------|---------------|------------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>Payments:</b>                         |                   |               |                              |                   |                 |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | May 29, 2019      | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | \$ 57.5           | \$ 3.0          |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | May 8, 2019       | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 190.5             | 10.0            |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | April 10, 2019    | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 132.5             | 7.0             |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | March 28, 2019    | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 869.4             | 45.0            |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | March 28, 2019    | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 251.2             | 13.0            |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | March 6, 2019     | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 57.8              | 3.0             |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | February 28, 2019 | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 249.9             | 13.0            |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | February 25, 2019 | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 134.0             | 7.0             |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | February 11, 2019 | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 38.2              | 2.0             |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | February 6, 2019  | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 667.9             | 35.0            |
| Citibank (Unsecured) #1                  | February 6, 2019  | U. S. dollars | LIBOR +245bps                | 4,866.0           | 255.0           |
| Citibank, NA Credit facility (Unsecured) | January 23, 2019  | U. S. dollars | LIBOR +250bps                | 57.4              | 3.0             |
| <b>Total payments</b>                    |                   |               |                              | <b>\$ 7,572.3</b> | <b>\$ 396.0</b> |

\* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

### ii. Disposition of investment properties:

| in millions except lease area                                   | Date           | Market      | Lease area square feet | Mexican pesos     | U. S. dollars  |
|---|----------------|-------------|------------------------|-------------------|----------------|
| <b>Disposition:</b>   |                |             |                        |                   |                |
| Ramon Rivera Lara Industrial Center #1                          | April 10, 2019 | Juarez      | 125,216                | \$ 117.6          | \$ 6.2         |
| Ramon Rivera Lara Industrial Center #2                          | April 10, 2019 | Juarez      | 66,706                 | 72.8              | 3.8            |
| El Salto Distribution Center #1                                 | March 22, 2019 | Guadalajara | 355,209                | 408.7             | 21.6           |
| El Salto Distribution Center #2                                 | March 22, 2019 | Guadalajara | 67,812                 | 71.9              | 3.8            |
| Corregidora Distribution Center                                 | March 22, 2019 | Guadalajara | 95,949                 | 87.0              | 4.6            |
| Saltillo Industrial Center #1                                   | March 22, 2019 | Monterrey   | 71,868                 | 73.7              | 3.9            |
| Monterrey Center #4   | March 22, 2019 | Monterrey   | 120,000                | 142.3             | 7.5            |
| Monterrey Center #5   | March 22, 2019 | Monterrey   | 127,500                | 129.5             | 6.9            |
| Monterrey Airport Industrial Center #1                          | March 22, 2019 | Monterrey   | 96,309                 | 124.1             | 6.6            |
| San Carlos Center #1  | March 22, 2019 | Juarez      | 139,673                | 155.1             | 8.2            |
|   |                |             |                        | 1,382.7           | 73.1           |
| Tenant improvements reimbursed to the buyer                     |                |             |                        | (20.8)            | (1.1)          |
| <b>Total disposition after tenant improvement reimbursement</b> |                |             |                        | <b>\$ 1,361.9</b> | <b>\$ 72.0</b> |

iii. *Distributions:*

| in millions, except per CBF |  | Date           | Mexican pesos   | U. S. dollars  | Mexican pesos<br>per CBF | U. S. dollars<br>per CBF |
|-----------------------------|--|----------------|-----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Distributions:</b>       |  |                |                 |                |                          |                          |
| Dividends                   |  | April 22, 2019 | \$ 377.4        | \$ 20.0        | 0.5854                   | 0.0310                   |
| Dividends                   |  | March 22, 2019 | 359.5           | 18.7           | 0.5964                   | 0.0310                   |
| Dividends                   |  | March 13, 2019 | 25.0            | 1.3            | 0.5964                   | 0.0310                   |
| <b>Total distributions</b>  |  |                | <b>\$ 761.9</b> | <b>\$ 40.0</b> |                          |                          |

2. **Basis of presentation**

- a. **Interim financial reporting** - The accompanying interim condensed financial statements as of June 30, 2019 and 2018 and for the three and six months then ended 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, 2018, 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 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 June 30, 2019 and 2018 and for the three and six months 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 12. Management has a reasonable expectation that FIBRAPL has adequate resources to continue as a going concern and has the ability to realize its assets at their recognized values and to extinguish or refinance its liabilities in the normal course of business.

### 3. Summary of significant accounting policies

The significant accounting policies applied in the preparation of the interim condensed financial statements are consistent with those followed in the preparation of, and disclosed in, FIBRAPL's audited financial statements as of December 31, 2018, in addition of:

Disposition of investment properties

FIBRAPL has opted to disclose the gain or loss on the disposition of property investment into the gain or loss on valuation of investment properties in the statement of comprehensive income, instead of disclosing separately.

FIBRAPL has completed an assessment of the potential impact of the adoption of the following new standard:

- i. *IFRS 16 Leases*. FIBRAPL determined that there is no significant impact on its Financial statements derived from the adoption of this standard.

### 4. Rental revenues

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

Future minimum lease payments from base rent on leases with lease periods greater than one year, valued at the June 30, 2019 exchange rate in Mexican pesos, are as follows:

| in thousands Mexican Pesos | Amount              |
|----------------------------|---------------------|
| <b>Rental revenues:</b>    |                     |
| 2019 (six months)          | \$ 1,501,767        |
| 2020                       | 2,283,877           |
| 2021                       | 1,711,420           |
| 2022                       | 1,278,267           |
| 2023                       | 817,527             |
| Thereafter                 | 1,880,750           |
|                            | <b>\$ 9,473,608</b> |

## 5. Segment reporting

Operating segment information is presented based on how management analyzes the business, which includes information aggregated by market. The results for these operating segments are presented for the three and six months ended June 30, 2019 and 2018, while assets and liabilities are included as of June 30, 2019 and December 31, 2018. 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 June 30, 2019 |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
|-----------------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                             | Mexico City                              | Guadalajara       | Monterrey        | Tijuana           | Reynosa           | Juarez           | Total             |
| <b>Revenues:</b>            |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Lease rental income         | \$ 315,418                               | \$ 128,204        | \$ 96,217        | \$ 101,132        | \$ 118,747        | \$ 71,564        | \$ 831,282        |
| Rental recoveries           | 28,259                                   | 11,753            | 11,939           | 12,429            | 11,547            | 12,820           | 88,747            |
| Other property income       | 8,172                                    | 9,717             | -                | 84                | 811               | -                | 18,784            |
|                             | 351,849                                  | 149,674           | 108,156          | 113,645           | 131,105           | 84,384           | 938,813           |
| <b>Cost and expenses:</b>   |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Property operating expenses | 56,012                                   | 15,302            | 10,672           | 11,646            | 13,733            | 13,931           | 121,296           |
| <b>Gross Profit</b>         | <b>\$ 295,837</b>                        | <b>\$ 134,372</b> | <b>\$ 97,484</b> | <b>\$ 101,999</b> | <b>\$ 117,372</b> | <b>\$ 70,453</b> | <b>\$ 817,517</b> |

| in thousands Mexican Pesos  | For the three months ended June 30, 2018 |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
|-----------------------------|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|                             | Mexico City                              | Guadalajara       | Monterrey        | Tijuana           | Reynosa           | Juarez           | Total             |
| <b>Revenues:</b>            |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Lease rental income         | \$ 299,986                               | \$ 127,554        | \$ 90,602        | \$ 102,762        | \$ 111,317        | \$ 80,551        | \$ 812,772        |
| Rental recoveries           | 42,292                                   | 7,930             | 9,608            | 10,905            | 122               | 8,697            | 79,554            |
| Other property income       | 12,879                                   | 8,323             | 613              | 380               | 1,684             | 67               | 23,946            |
|                             | 355,157                                  | 143,807           | 100,823          | 114,047           | 113,123           | 89,315           | 916,272           |
| <b>Cost and expenses:</b>   |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Property operating expenses | 43,279                                   | 17,406            | 13,013           | 10,193            | 12,525            | 15,222           | 111,638           |
| <b>Gross Profit</b>         | <b>\$ 311,878</b>                        | <b>\$ 126,401</b> | <b>\$ 87,810</b> | <b>\$ 103,854</b> | <b>\$ 100,598</b> | <b>\$ 74,093</b> | <b>\$ 804,634</b> |

| in thousands Mexican Pesos  | For the six months ended June 30, 2019 |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|                             | Mexico City                            | Guadalajara       | Monterrey         | Tijuana           | Reynosa           | Juarez            | Total               |
| <b>Revenues:</b>            |  |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Lease rental income         | \$ 635,034                             | \$ 267,849        | \$ 208,624        | \$ 202,256        | \$ 236,923        | \$ 152,082        | \$ 1,702,768        |
| Rental recoveries           | 72,221                                 | 20,604            | 23,029            | 22,077            | 22,883            | 27,376            | 188,190             |
| Other property income       | 19,637                                 | 17,041            | 1,197             | 511               | 1,387             | -                 | 39,773              |
|                             | 726,892                                | 305,494           | 232,850           | 224,844           | 261,193           | 179,458           | 1,930,731           |
| <b>Cost and expenses:</b>   |  |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Property operating expenses | 108,096                                | 36,325            | 24,757            | 26,626            | 27,725            | 28,184            | 251,713             |
| <b>Gross Profit</b>         | <b>\$ 618,796</b>                      | <b>\$ 269,169</b> | <b>\$ 208,093</b> | <b>\$ 198,218</b> | <b>\$ 233,468</b> | <b>\$ 151,274</b> | <b>\$ 1,679,018</b> |



| in thousands Mexican Pesos  | For the six months ended June 30, 2018 |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
|-----------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|                             | Mexico City                            | Guadalajara       | Monterrey         | Tijuana           | Reynosa           | Juarez            | Total               |
| <b>Revenues:</b>            |  |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Lease rental income         | \$ 602,864                             | \$ 254,082        | \$ 182,751        | \$ 198,527        | \$ 218,539        | \$ 157,194        | \$ 1,613,957        |
| Rental recoveries           | 57,744                                 | 16,138            | 19,650            | 19,733            | 17,600            | 22,568            | 153,433             |
| Other property income       | 19,142                                 | 15,134            | 1,699             | 707               | 2,675             | 201               | 39,558              |
|                             | 679,750                                | 285,354           | 204,100           | 218,967           | 238,814           | 179,963           | 1,806,948           |
| <b>Cost and expenses:</b>   |  |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Property operating expenses | 80,578                                 | 29,327            | 19,344            | 21,136            | 24,101            | 29,273            | 203,759             |
| <b>Gross Profit</b>         | <b>\$ 599,172</b>                      | <b>\$ 256,027</b> | <b>\$ 184,756</b> | <b>\$ 197,831</b> | <b>\$ 214,713</b> | <b>\$ 150,690</b> | <b>\$ 1,603,189</b> |

| in thousands Mexican Pesos    | As of June 30, 2019  |                     |                     |                     |                     |                     |                      |                      |
|-------------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|                               | Mexico City          | Guadalajara         | Monterrey           | Tijuana             | Reynosa             | Juarez              | Unsecured debt       | Total                |
| <b>Investment properties:</b> |                      |                     |                     |                     |                     |                     |                      |                      |
| Land                          | \$ 3,640,926         | \$ 1,392,990        | \$ 1,116,712        | \$ 995,496          | \$ 1,051,269        | \$ 703,161          | \$ -                 | \$ 8,900,554         |
| Buildings                     | 14,563,702           | 5,571,962           | 4,466,846           | 3,981,985           | 4,205,077           | 2,812,645           | -                    | 35,602,217           |
|                               | 18,204,628           | 6,964,952           | 5,583,558           | 4,977,481           | 5,256,346           | 3,515,806           | -                    | 44,502,771           |
| Rent leveling                 | 144,418              | 50,719              | 62,907              | 74,377              | 39,911              | 41,868              | -                    | 414,200              |
| <b>Investment properties</b>  | <b>\$ 18,349,046</b> | <b>\$ 7,015,671</b> | <b>\$ 5,646,465</b> | <b>\$ 5,051,858</b> | <b>\$ 5,296,257</b> | <b>\$ 3,557,674</b> | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 44,916,971</b> |
| <b>Long term debt</b>         | <b>\$ 1,385,205</b>  | <b>\$ 757,874</b>   | <b>\$ 1,286,450</b> | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 11,328,746</b> | <b>\$ 14,758,275</b> |

| in thousands Mexican Pesos    | As of December 31, 2018 |                     |                     |                     |                     |                     |                      |                      |
|-------------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
|                               | Mexico City             | Guadalajara         | Monterrey           | Tijuana             | Reynosa             | Juarez              | Unsecured debt       | Total                |
| <b>Investment properties:</b> |                         |                     |                     |                     |                     |                     |                      |                      |
| Land                          | \$ 3,719,447            | \$ 1,566,683        | \$ 1,205,130        | \$ 992,039          | \$ 1,055,230        | \$ 772,083          | \$ -                 | \$ 9,310,612         |
| Buildings                     | 14,877,782              | 6,266,733           | 4,820,522           | 3,968,156           | 4,220,922           | 3,088,332           | -                    | 37,242,447           |
|                               | 18,597,229              | 7,833,416           | 6,025,652           | 4,960,195           | 5,276,152           | 3,860,415           | -                    | 46,553,059           |
| Rent leveling                 | 153,202                 | 45,932              | 55,510              | 62,066              | 41,450              | 46,334              | -                    | 404,494              |
| <b>Investment properties</b>  | <b>\$ 18,750,431</b>    | <b>\$ 7,235,595</b> | <b>\$ 5,636,923</b> | <b>\$ 5,022,261</b> | <b>\$ 5,317,602</b> | <b>\$ 3,764,239</b> | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 45,727,051</b> |
| <b>Assets held for sale</b>   | <b>\$ -</b>             | <b>\$ 643,753</b>   | <b>\$ 444,239</b>   | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 142,510</b>   | <b>\$ -</b>          | <b>\$ 1,230,502</b>  |
| <b>Long term debt</b>         | <b>\$ 1,717,257</b>     | <b>\$ 977,274</b>   | <b>\$ 1,445,534</b> | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 113,384</b>   | <b>\$ 12,234,915</b> | <b>\$ 16,488,364</b> |

## 6. Earnings per CBFi

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

| in thousands Mexican Pesos, except per CBFi    | For the three months ended June 30, |                | For the six months ended June 30, |                |
|--|-------------------------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
|  | 2019                                | 2018           | 2019                              | 2018           |
| Basic and diluted earnings per CBFi (pesos)    | \$ 0.75                             | \$ 1.33        | \$ 1.80                           | \$ 2.29        |
| Net income                                     | 482,694                             | 848,731        | 1,158,191                         | 1,464,407      |
| <b>Weighted average number of CBFis ('000)</b> | <b>644,674</b>                      | <b>638,863</b> | <b>644,674</b>                    | <b>638,863</b> |

As of June 30, 2019, FIBRAPL had 644,673,822 CBFis outstanding. See note 13.

## 7. Trade receivables

As of June 30, 2019 and December 31, 2018, trade receivable of FIBRAPL were as follows:

| in thousands Mexican Pesos                    | June 30, 2019    | December 31, 2018 |
|---|------------------|-------------------|
| Trade receivable                              | \$ 107,569       | \$ 95,466         |
| Allowance for uncollectable trade receivables | (43,922)         | (29,299)          |
|   | <b>\$ 63,647</b> | <b>\$ 66,167</b>  |

## 8. Other receivables and value added tax

As of June 30, 2019 and December 31, 2018, value added tax and other receivables were as follows:

| in thousands Mexican Pesos | June 30, 2019    | December 31, 2018 |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Value added tax            | \$ 8,701         | \$ 124,632        |
| Other receivables          | 47,667           | 46,450            |
|                            | <b>\$ 56,368</b> | <b>\$ 171,082</b> |

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

## 9. Prepaid expenses

As of June 30, 2019 and December 31, 2018, prepaid expenses of FIBRAPL were as follows:

| in thousands Mexican Pesos | June 30, 2019    | December 31, 2018 |
|----------------------------|------------------|-------------------|
| Real estate tax            | \$ 34,897        | \$ 7              |
| Insurance                  | 16,073           | 1,274             |
| Other prepaid expenses     | 2,831            | 879               |
|                            | <b>\$ 53,801</b> | <b>\$ 2,160</b>   |

## 10. Assets held for sale

On December 27, 2018, FIBRAPL signed a purchase and sale agreement under suspensory conditions of an industrial portfolio of eight properties located in Guadalajara, Monterrey and Juarez markets with a leasable area of 1.07 million square feet and a fair value of \$1,230.5 million, which were sold on March 22, 2019.

## 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 gain of \$259,163 and \$585,689 for the six months ended June 30, 2019 and 2018, respectively.

a) As of June 30, 2019, investment properties were as follows:

| Market       | Fair value as of<br>June 30, 2019 | # of properties | Lease area in<br>thousands of<br>square feet |
|--------------|-----------------------------------|-----------------|--|
| Mexico City  | \$ 18,349,047                     | 53              | 13,494                                       |
| Guadalajara  | 7,015,671                         | 25              | 5,889  |
| Monterrey    | 5,646,465                         | 22              | 4,315  |
| Tijuana      | 5,051,858                         | 33              | 4,214  |
| Reynosa      | 5,296,256                         | 30              | 4,712  |
| Juarez       | 3,557,674                         | 28              | 3,234  |
| <b>Total</b> | <b>\$ 44,916,971</b>              | <b>191</b>      | <b>35,858</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 \$312,447.

As of June 30, 2019, the fair value of investment properties includes excess land in the Monterrey market of \$137,246.

As of June 30, 2019, and December 31, 2018, the balance of investment properties included rent leveling assets of \$414,200 and \$404,494, 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

|                                    | June 30, 2019                                 |
|------------------------------------|---|
| Occupancy rate                     | 97.0%   |
| Risk adjusted discount rates       | from 8.0% to 11.25%<br>Weighted average 8.87% |
| Risk adjusted capitalization rates | from 6.75% to 9.75%<br>Weighted average 7.46% |

iii) Interrelationship between key unobservable inputs and fair value measurement

The estimated fair value would increase (decrease) if:

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

- b) The reconciliation of investment properties for the six months ended June 30, 2019 and for the year ended December 31, 2018 are as follows:

| in thousands Mexican Pesos  | For the six months ended<br>June 30, 2019 |                   | For the year ended<br>December 31, 2018 |                   |
|---|---|-------------------|---|-------------------|
| Beginning balance   | \$  | 45,727,051        | \$                                      | 43,932,382        |
| Assets held for sale realized                                     |   | 1,230,502         |   | -                 |
| Translation effect from functional currency                       |   | (1,141,062)       |   | (189,986)         |
| Acquisition of investment properties                              |   | -                 |   | 1,568,565         |
| Acquisition costs   |   | -                 |   | 46,435            |
| Disposition of investment properties                              |   | (1,363,020)       |   | -                 |
| Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements |   | 194,630           |   | 457,124           |
| Rent leveling   |   | 9,707             |   | 68,589            |
| Gain on valuation of investment properties                        |   | 259,163           |   | 1,074,444         |
| Assets held for sale  |   | -                 |   | (1,230,502)       |
| <b>Ending balance of investment properties</b>                    | <b>\$</b>                                 | <b>44,916,971</b> | <b>\$</b>                               | <b>45,727,051</b> |

- c) During the six months ended June 30, 2019 and 2018, capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements of FIBRAPL were as follows:

| in thousands Mexican Pesos | For the six months ended June 30, |                |           |                |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------|-----------|----------------|
|                            | 2019                              |                | 2018      |                |
| Capital expenditures       | \$                                | 90,446         | \$        | 83,721         |
| Leasing commissions        |                                   | 51,100         |           | 34,094         |
| Tenant improvements        |                                   | 53,084         |           | 82,786         |
|                            | <b>\$</b>                         | <b>194,630</b> | <b>\$</b> | <b>200,601</b> |

## 12. Long term debt

As of June 30, 2019 and December 31, 2018, FIBRAPL had long term debt comprised of loans from financial institutions denominated in U.S. dollars, except if described otherwise, as follows:

|  | Denomination | Maturity date     | Rate           | June 30, 2019           |                         | December 31, 2018       |                         |
|--|--------------|-------------------|----------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|  |              |                   |                | thousands U. S. Dollars | thousands Mexican Pesos | thousands U. S. Dollars | thousands Mexican Pesos |
| Citibank (Unsecured) #1  | USD          | December 18, 2020 | LIBOR+ 245bps  | -                       | \$ -                    | 255,000                 | \$ 5,012,433            |
| Citibank NA Credit facility (Unsecured)  | USD          | July 18, 2022     | LIBOR + 250bps | -                       | -                       | 105,000                 | 2,063,943               |
| Citibank (Unsecured) #2  | USD          | July 18, 2022     | LIBOR + 245bps | 150,000                 | 2,875,275               | 150,000                 | 2,948,490               |
| Citibank (Unsecured) #3  | USD          | March 15, 2023    | LIBOR + 245bps | 225,000                 | 4,312,913               | 225,000                 | 4,422,735               |
| Citibank (Unsecured) #4  | USD          | February 6, 2024  | LIBOR + 235bps | 290,000                 | 5,558,865               | -                       | -                       |
| Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured) | USD          | February 1, 2026  | 4.67%          | 53,500                  | 1,025,515               | 53,500                  | 1,051,628               |
| Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured) | USD          | February 1, 2026  | 4.67%          | 53,500                  | 1,025,515               | 53,500                  | 1,051,628               |
| <b>Total</b>   |              |                   |                | <b>772,000</b>          | <b>14,798,083</b>       | <b>842,000</b>          | <b>16,550,857</b>       |
| Long term debt interest accrued  |              |                   |                | 1,664                   | 31,896                  | 1,207                   | 23,726                  |
| Deferred financing cost  |              |                   |                | (3,741)                 | (71,704)                | (4,387)                 | (86,219)                |
| <b>Total debt</b>  |              |                   |                | <b>769,923</b>          | <b>14,758,275</b>       | <b>838,820</b>          | <b>16,488,364</b>       |
| Less: Current portion of long term debt  |              |                   |                | 1,664                   | 31,896                  | 1,207                   | 23,726                  |
| <b>Total long term debt</b>  |              |                   |                | <b>768,259</b>          | <b>\$ 14,726,379</b>    | <b>837,613</b>          | <b>\$ 16,464,638</b>    |

During the six months ended June 30, 2019 and 2018, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$371,587 and \$306,931 respectively, and principal of \$2,706,089 and \$2,014,380, respectively.

On February 6, 2019, FIBRA borrowed \$290.0 million U.S. dollars (\$5,558.9 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.

As of June 30, 2018, FIBRAPL has an unsecured \$325.0 million U.S. dollar revolving credit facility (the "Credit Facility") with Citibank N.A. as the administrative agent; and \$25.0 million U.S. dollars of the facility can be borrowed in Mexican pesos. FIBRAPL has an option to increase the Credit Facility by \$150.0 million U.S. dollars. The Credit Facility can be used by FIBRAPL for acquisitions, working capital needs and general corporate purposes. The Credit Facility bears interest on borrowings outstanding at (i) LIBOR plus 250 basis points denominated in U. S. dollars and (ii) TIIE (Interbank Balance Interest Rate from its name in Spanish) plus 220 basis points denominated in Mexican pesos, subject to loan to value grid, and an unused facility fee of 60 basis points. This Credit Facility matures on July 18, 2020, and contains two separate one-year extension options which may be extended at the borrower's option and with approval of the lender's Risk Committee. As of June 30, 2019, FIBRAPL have not balance under the Credit Facility.

On March 15, 2018, FIBRA borrowed \$225.0 million U.S. dollars (\$4,312.9 million Mexican pesos) on a new unsecured term loan with Citibank (“Citibank (Unsecured) #3”), which matures on March 15, 2022, and carries an interest rate of LIBOR plus 245 basis points. The terms of the note contain one year extension options which may be extended at the borrower’s option and with approval of the lenders, Risk Committee. The borrowings were used to pay down the existing credit facility.

FIBRAPL has a term loan with Citibank (“Citibank (Unsecured) #2”) of \$150.0 million U.S. dollars (\$2,875.3 million Mexican pesos), which matures on July 18, 2020, and carries an interest rate of LIBOR plus 245 basis points. The terms of the note contain two separate one-year extension options which may be extended at the borrower’s option and with approval of the lenders’ 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, incurred 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 June 30, 2019, FIBRAPL was in compliance with all of its covenants.

### 13. Equity

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

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

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

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

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

As of June 30, 2019, total CBFIs outstanding were 644,673,822.



#### 14. Related party information

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

a. **Manager**

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

- 1. Asset Management Fee:** annual fee equivalent to 0.75% of the current appraised value, calculated in accordance with the valuation policies approved by the Technical Committee under Section 14.1 of the Trust Agreement, based on annual appraisals, plus investment cost for assets that have not been appraised, plus the applicable VAT, paid quarterly. The asset management fee will be prorated with respect to any asset that has been owned less than a full calendar quarter.
- 2. Incentive Fee:** annual fee equal to 10% of cumulative total CBFi holder returns in excess of an annual compound expected return of 9%, paid annually in CBFIs, 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. During the three and six months ended June 30, 2019 and 2018, FIBRAPL recorded an incentive fee expense in the amount of \$172.6 million Mexican pesos (\$8.7 million U.S. dollars) and \$205.4 million Mexican pesos (\$10.3 million U.S. dollars), respectively.
- 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 June 30, 2019 and December 31, 2018, the outstanding balances due to related parties were as follows:

| in thousands Mexican Pesos | June 30, 2019 |       | December 31, 2018 |        |
|----------------------------|---------------|-------|-------------------|--------|
| Asset management fees      | \$            | -     | \$                | 34,062 |
| Property management fees   |               | 9,707 |                   | 9,551  |
| Leasing Fee                |               | -     |                   | 8,863  |
|                            | \$            | 9,707 | \$                | 52,476 |

**c. Transactions with affiliates**

Transactions with affiliated companies for the three and six months ended June 30, 2019 and 2018, were as follows:

| in thousands Mexican Pesos | For the three months ended June 30, |            | For the six months ended June 30, |            |
|----------------------------|-------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|
|                            | 2019                                | 2018       | 2019                              | 2018       |
| Dividends                  | \$ 176,357                          | \$ 165,128 | \$ 356,038                        | \$ 328,690 |
| Asset management fee       | \$ 82,277                           | \$ 83,172  | \$ 166,780                        | \$ 159,813 |
| Property management fee    | \$ 28,505                           | \$ 27,860  | \$ 56,508                         | \$ 53,298  |
| Leasing commissions        | \$ 8,854                            | \$ 2,921   | \$ 15,543                         | \$ 12,697  |
| Development fee            | \$ 11,439                           | \$ 4,420   | \$ 15,412                         | \$ 4,503   |
| Maintenance costs          | \$ 2,042                            | \$ 2,305   | \$ 4,060                          | \$ 3,721   |
| Incentive Fee*             | \$ 172,627                          | \$ 205,364 | \$ 172,627                        | \$ 205,364 |

*\*The transaction was executed with the Manager and 4,511,692 (\$172.6 million Mexican pesos) in CBFIs which will be issued in the following months.*

## 15. Hedging activities

As of June 30, 2019, FIBRAPL, has a hedge instruments balance of (\$49.9) million Mexican pesos which includes (\$51.8) million Mexican pesos on interest rate swap contracts and \$1.9 million Mexican pesos on currency option contracts.

### *Interest Rate Swaps*

As of June 30, 2019, FIBRAPL has two interest rate swap contracts with Bank of Nova Scotia and HSBC Bank USA, whereby, FIBRAPL pays a fixed rate of interest of 2.486% and receives a variable rate based on one month LIBOR. The swaps mature on March 15, 2021 and they hedge the exposure to the variable interest rate payments on the \$225.0 million U.S. dollar (each swap maintains a \$112.5 million U.S. dollar notional amount) variable rate unsecured term loan with Citibank (Citibank (Unsecured) #3). See note 12.

As of June 30, 2019, FIBRAPL has two interest rate swap contracts with Bank of Nova Scotia and HSBC Bank USA, whereby, FIBRAPL pays a fixed rate of interest of 1.752% and receives a variable rate based on one month LIBOR. The swaps mature on October 18, 2020 and they hedge the exposure to the variable interest rate payments on the \$150.0 million U.S. dollar (each swap maintains a \$75.0 million U.S. dollar notional amount) variable rate unsecured term loan with Citibank (Citibank (Unsecured) #2). See note 12.

As of June 30, 2019, FIBRAPL has interest rate swap contracts with the Bank of Nova Scotia and HSBC Bank USA, whereby, FIBRAPL pays a fixed rate of interest of 1.064% and 1.066%, respectively, and receives a variable rate based on one month LIBOR. The swaps hedge the exposure to the variable interest rate payments on the Credit Facility. See note 12.

The interest rate swaps meet the criteria for hedge accounting and therefore have been designated as cash flow hedging instruments. Accordingly, the fair value of the swaps as of June 30, 2019, of (\$51.8) million Mexican pesos has been recognized in other comprehensive income as unrealized loss on interest rate swaps.

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

| Counterparty        | Effective date   | Maturity date    | Notional amount* | June 30, 2019 | December 31, 2018 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|---------------|-------------------|
| Bank of Nova Scotia | June 23, 2016    | July 23, 2019    | 100              | \$ 1,567      | \$ 16,126         |
| HSBC Bank USA       | June 23, 2016    | July 23, 2019    | 150              | 2,349         | 24,146            |
| Bank of Nova Scotia | October 18, 2017 | October 18, 2020 | 75               | 374           | 19,320            |
| HSBC Bank USA       | October 18, 2017 | October 18, 2020 | 75               | 374           | 19,315            |
| Bank of Nova Scotia | April 16, 2018   | March 15, 2021   | 112.5            | (28,229)      | (856)             |
| HSBC Bank USA       | April 16, 2018   | March 15, 2021   | 112.5            | (28,229)      | (850)             |
|                     |                  |                  |                  | \$ (51,794)   | \$ 77,201         |

\* (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 January 7, 2019, FIBRAPL entered into a foreign currency rate option with HSBC Bank USA, National Association of \$5.0 million U.S. dollar (\$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 June 30, 2019 |                           | Unrealized loss on exchange rate hedge in thousands of Mexican pesos |
|-----------------|--------------------|-----------------|-----------------|------------|---|--------------------------------|---------------------------|--|
|                 |                    |                 |                 |            |   | Thousands of Mexican pesos     | Thousands of U.S. dollars |  |
| <b>Assets</b>   |                    |                 |                 |            |   |                                |                           |  |
| July 1, 2019    | September 30, 2019 | October 2, 2019 | 20.0000 USD-MXN | Level 2    | \$ 100,000                                    | \$ 236                         | \$ 12                     | \$ 5,169   |
| October 1, 2019 | December 31, 2019  | January 3, 2020 | 20.0000 USD-MXN | Level 2    | \$ 100,000                                    | \$ 1,691                       | \$ 87                     | \$ 5,169   |
| <b>Total</b>    |                    |                 |                 |            |   | <b>\$ 1,927</b>                | <b>\$ 99</b>              | <b>\$ 10,338</b>   |

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

As of June 30, 2019, the fair value of the currency rate options were \$1.9 million Mexican pesos.

## 16. Commitments and contingencies

FIBRAPL had no significant commitments or contingencies except as described in these notes as of June 30, 2019.

## 17. Subsequent Events

On July 11, 2019, FIBRAPL entered into two interest rate swap contracts with the Bank of Nova Scotia and HSBC Bank USA, \$240.0 million U.S. (each swap maintains a \$120.0 million U.S. dollar notional amount) unsecured term loan with Citibank ("Citibank (Unsecured) #4").

On July 2, 2019, as part of the Ordinary Holders Meeting, the Manager was approved to receive the Incentive Fee through issuance of 4,511,692 CBFIs.

## 18. Financial statements approval

On July 15, 2019, the issuance of these interim condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, CFO of the Manager.

\* \* \* \* \*





Prologis Park Izcalli, Mexico City, Mexico

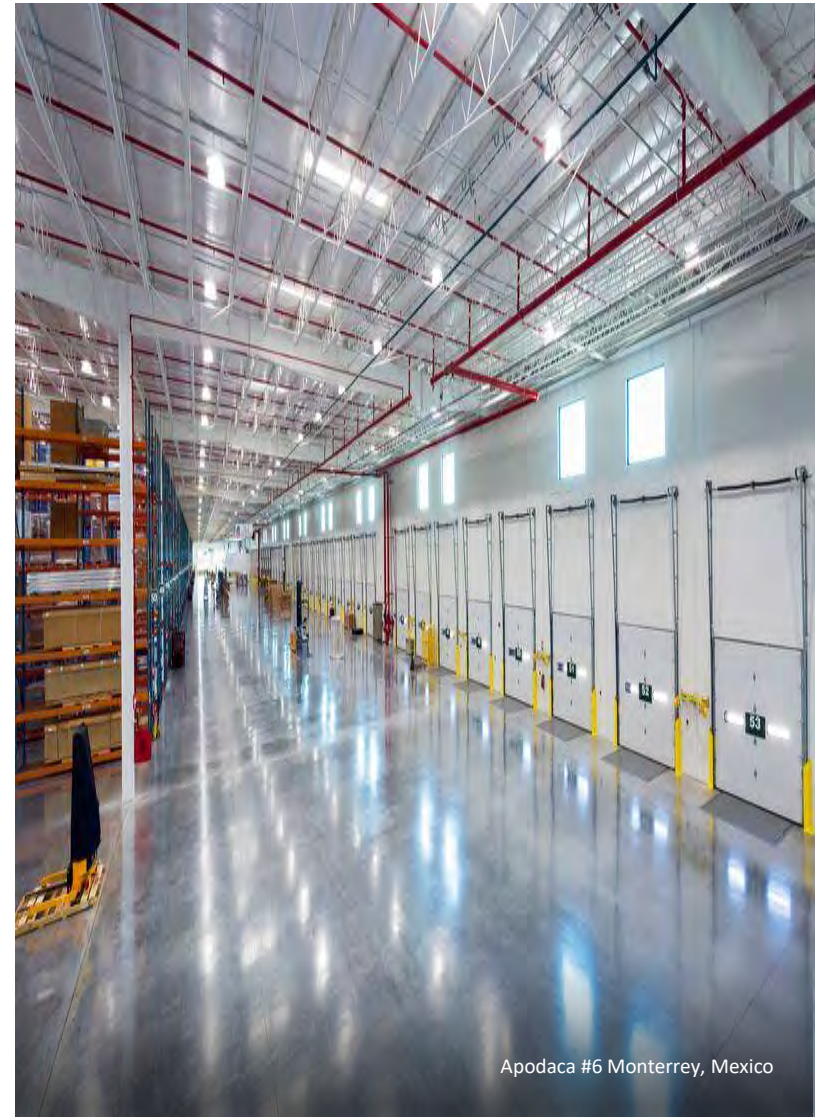
SECOND QUARTER 2019

# 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.



Apodaca #6 Monterrey, Mexico



## Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Operating Performance
- 7 Guidance 2019

## Financial Information

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

## Operation Overview

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

## Capital Deployment

- 15 Dispositions

## 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>



Toluca Building 3, Mexico City, Mexico



FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of June 30, 2019, FIBRA Prologis was comprised of 190 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 34.8 million square feet (3.2 million square meters) of GLA.

### MARKET PRESENCE

**96.6%** Occupancy

### TOTAL MARKETS

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| GLA             | % Net Effective Rent |
| <b>34.8 MSF</b> | <b>100%</b>          |

### REGIONAL MARKETS

(manufacturing-driven)

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

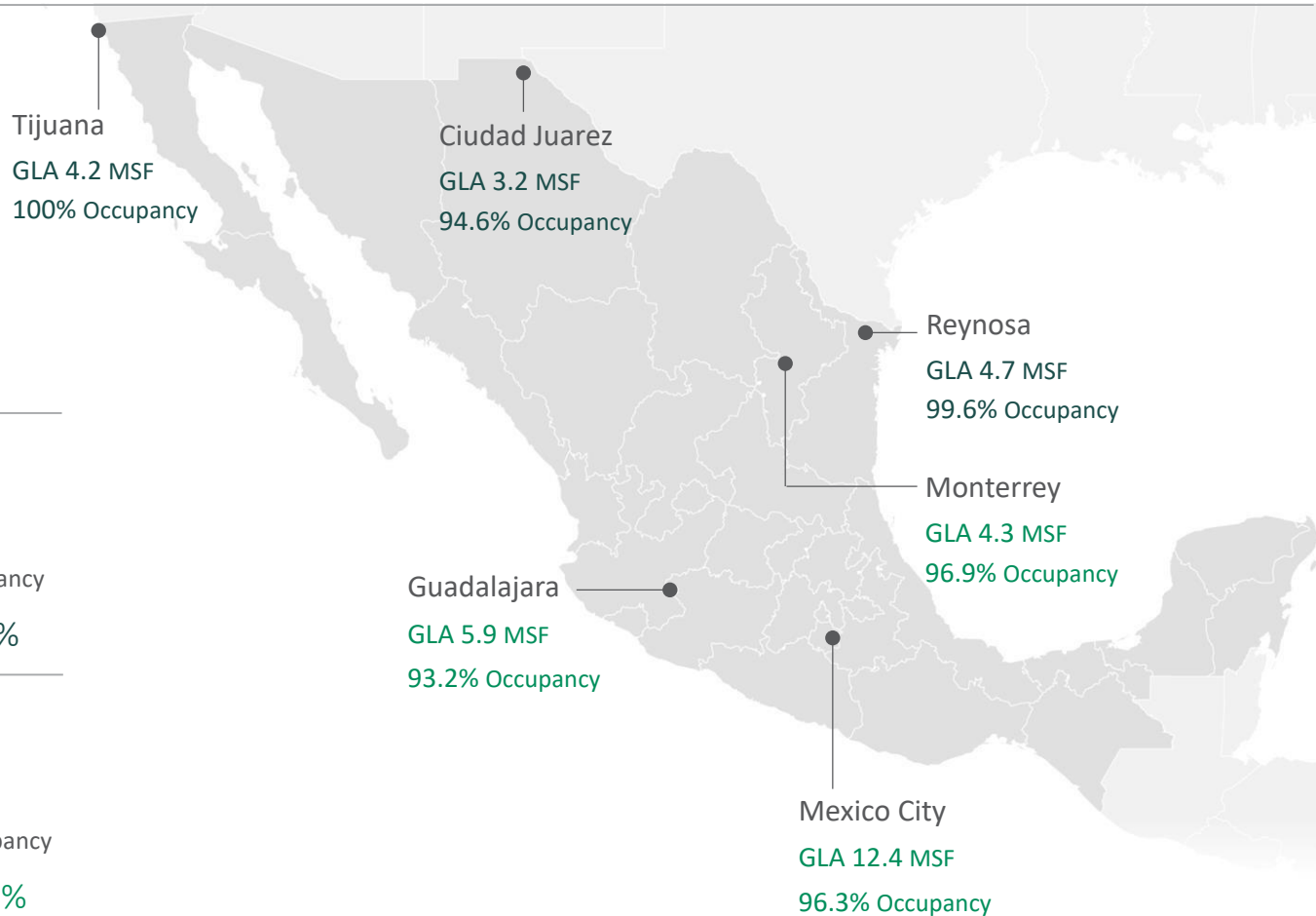
|          |                      |           |
|----------|----------------------|-----------|
| GLA      | % Net Effective Rent | Occupancy |
| 12.2 MSF | 34.3%                | 98.4%     |

### GLOBAL MARKETS

(consumption-driven)

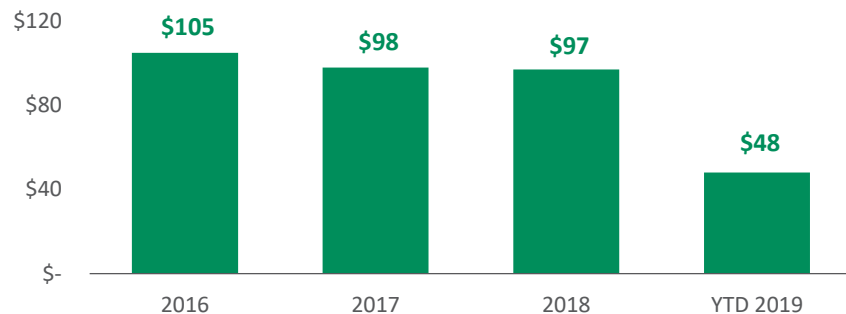
Guadalajara, Mexico City, Monterrey

|          |                      |           |
|----------|----------------------|-----------|
| GLA      | % Net Effective Rent | Occupancy |
| 22.6 MSF | 65.7%                | 95.6%     |



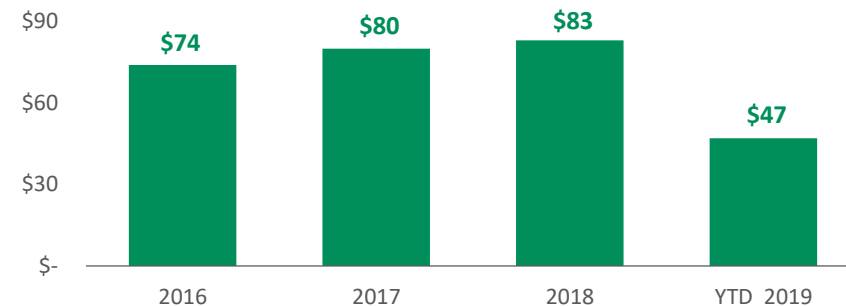
### FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



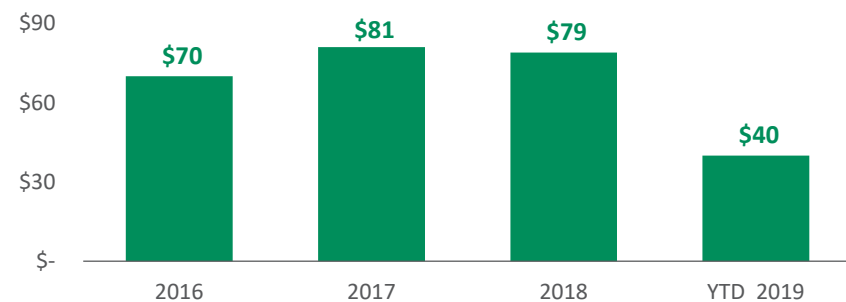
### AFFO

(in millions of US\$)



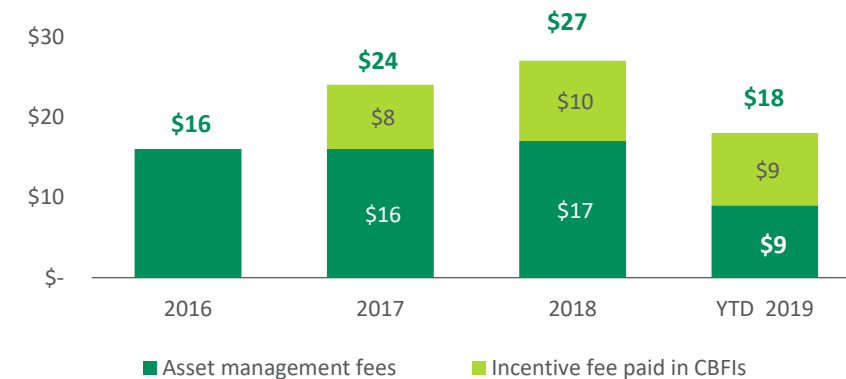
### DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



### ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



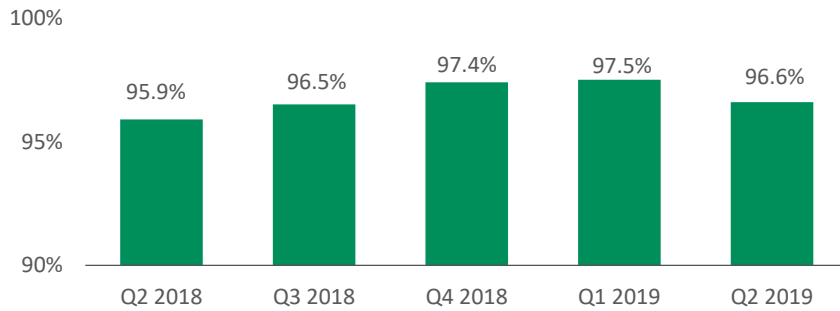
Included below are quarterly comparative highlights in Mexican pesos and U.S. Dollars as a summary of our company performance.

in thousands, except per CBFi amounts

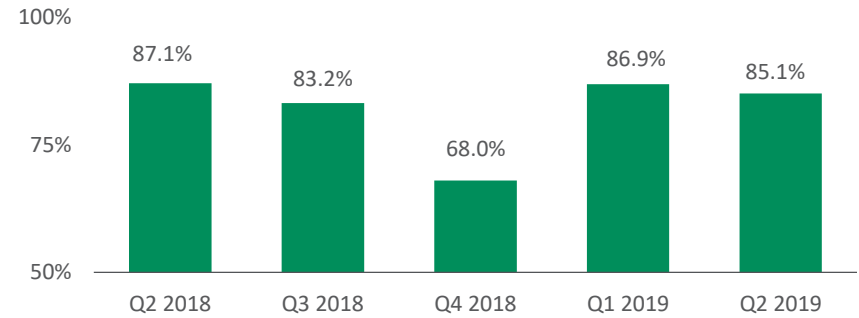
|  | For the three months ended |                     |                |          |                   |          |                    |          |               |          |
|--|----------------------------|---------------------|----------------|----------|-------------------|----------|--------------------|----------|---------------|----------|
|  | June 30, 2019              |                     | March 31, 2019 |          | December 31, 2018 |          | September 30, 2018 |          | June 30, 2018 |          |
|  | Ps.                        | US\$ <sup>(A)</sup> | Ps.            | US\$ (A) | Ps.               | US\$ (A) | Ps.                | US\$ (A) | Ps.           | US\$ (A) |
| Revenues   | 938,813                    | 49,128              | 991,918        | 51,236   | 959,053           | 48,553   | 907,482            | 47,338   | 916,272       | 48,344   |
| Gross Profit   | 817,517                    | 42,741              | 861,501        | 44,437   | 815,737           | 41,361   | 780,683            | 40,629   | 804,634       | 42,629   |
| Net Income   | 482,694                    | 25,434              | 675,497        | 34,671   | 887,567           | 44,248   | 620,229            | 32,049   | 848,731       | 45,302   |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis                         | 364,053                    | 19,226              | 561,989        | 28,791   | 501,703           | 24,803   | 503,969            | 25,901   | 295,160       | 16,784   |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis excluding incentive fee | 536,680                    | 27,962              | 561,989        | 28,791   | 501,703           | 24,803   | 503,969            | 25,901   | 500,524       | 27,121   |
| AFFO   | 455,026                    | 23,580              | 456,058        | 23,304   | 338,575           | 16,644   | 428,062            | 21,867   | 399,606       | 21,993   |
| Adjusted EBITDA  | 722,630                    | 37,655              | 738,500        | 38,042   | 731,378           | 36,431   | 685,947            | 35,584   | 694,041       | 37,013   |
| Earnings per CBFi  | 0.7487                     | 0.0395              | 1.0478         | 0.0538   | 1.3768            | 0.0686   | 0.9621             | 0.0497   | 1.3285        | 0.0709   |
| FFO per CBFi   | 0.5647                     | 0.0298              | 0.8717         | 0.0447   | 0.7782            | 0.0385   | 0.7817             | 0.0402   | 0.4620        | 0.0263   |
| FFO per CBFi excluding incentive fee                       | 0.8325                     | 0.0434              | 0.8717         | 0.0447   | 0.7782            | 0.0385   | 0.7817             | 0.0402   | 0.7835        | 0.0425   |

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

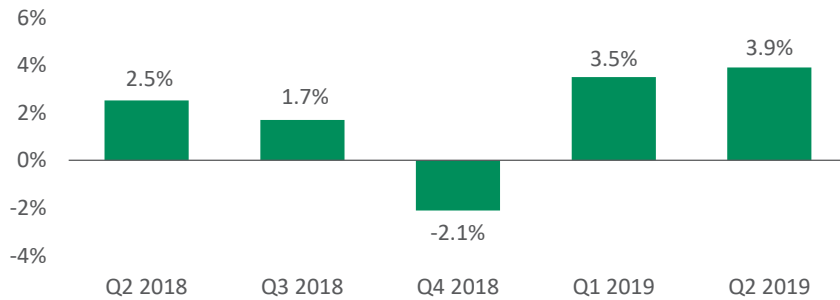
### PERIOD END OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



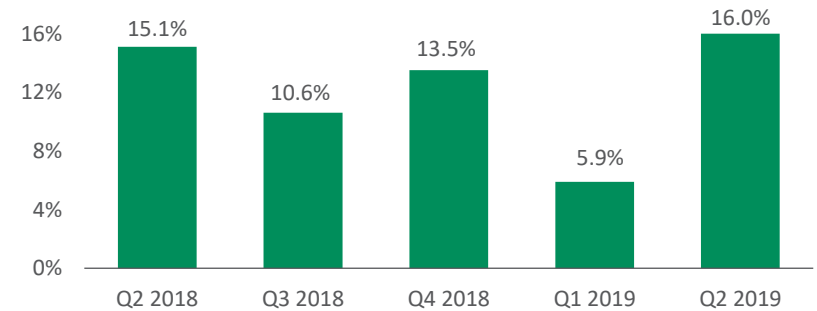
### WEIGHTED AVERAGE CUSTOMER RETENTION



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



### NET EFFECTIVE RENT CHANGE



US Dollars in thousands except per CBFI amounts

| 2019 Guidance   |    | Low    |    | High   |
|---|----|--------|----|--------|
| Full year FFO per CBFI excluding incentive fee <sup>(A)</sup> | \$ | 0.1600 | \$ | 0.1650 |
| Full year FFO per CBFI including incentive fee                | \$ | 0.1425 | \$ | 0.1500 |
| <b>Operations</b>   |    |        |    |        |
| Year-end occupancy  |    | 96.0%  |    | 97.0%  |
| Same store cash NOI change                                    |    | 3.00%  |    | 4.00%  |
| Annual capex as a percentage of NOI                           |    | 14.0%  |    | 15.0%  |
| <b>Capital Deployment</b>                                     |    |        |    |        |
| Building dispositions   | \$ | 50,000 | \$ | 70,000 |
| <b>Other Assumptions</b>                                      |    |        |    |        |
| G&A (Asset management and professional fees) <sup>(B)</sup>   | \$ | 20,000 | \$ | 22,000 |
| Full year 2019 distribution per CBFI (US Dollars)             | \$ | 0.1240 | \$ | 0.1240 |

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

(B) G&A excludes incentive fee

Note: Guidance based on \$20.00 pesos per \$1.00 U.S Dollar.

# Financial Information

## Interim Condensed Statements of Financial Position

2Q 2019 Supplemental

| in thousands                                | June 30, 2019     |                  | December 31, 2018 |                  |
|---|-------------------|------------------|-------------------|------------------|
|   | Ps.               | US\$             | Ps.               | US\$             |
| <b>Assets:</b>                              |                   |                  |                   |                  |
| Current assets:                             |                   |                  |                   |                  |
| Cash  | 372,425           | 19,431           | 339,276           | 17,261           |
| Trade receivables                           | 63,647            | 3,319            | 66,167            | 3,367            |
| Other receivables and value added tax       | 56,368            | 2,941            | 171,082           | 8,703            |
| Prepaid expenses                            | 53,801            | 2,807            | 2,160             | 110              |
| Assets held for sale                        | -                 | -                | 1,230,502         | 62,600           |
|   | 546,241           | 28,498           | 1,809,187         | 92,041           |
| Non-current assets:                         |                   |                  |                   |                  |
| Investment properties                       | 44,916,971        | 2,343,270        | 45,727,051        | 2,326,293        |
| Hedge instruments                           | -                 | -                | 77,201            | 3,927            |
| Exchange rate options                       | 1,927             | 101              | -                 | -                |
| Other assets                                | 43,751            | 2,282            | 47,713            | 2,429            |
|   | 44,962,649        | 2,345,653        | 45,851,965        | 2,332,649        |
| <b>Total assets</b>                         | <b>45,508,890</b> | <b>2,374,151</b> | <b>47,661,152</b> | <b>2,424,690</b> |
| <b>Liabilities and Equity:</b>              |                   |                  |                   |                  |
| Current liabilities:                        |                   |                  |                   |                  |
| Trade payables                              | 98,647            | 5,200            | 121,559           | 6,185            |
| Due to affiliates                           | 9,707             | 507              | 52,476            | 2,669            |
| Current portion of long term debt           | 31,896            | 1,664            | 23,726            | 1,207            |
| Liabilities related to assets held for sale | -                 | -                | 6,815             | 347              |
|   | 140,250           | 7,371            | 204,576           | 10,408           |
| Non-current liabilities:                    |                   |                  |                   |                  |
| Long term debt                              | 14,726,379        | 768,259          | 16,464,638        | 837,613          |
| Security deposits                           | 285,361           | 14,887           | 292,761           | 14,893           |
| Exchange rate forwards                      | 51,794            | 2,702            | -                 | -                |
|   | 15,063,534        | 785,848          | 16,757,399        | 852,506          |
| <b>Total liabilities</b>                    | <b>15,203,784</b> | <b>793,219</b>   | <b>16,961,975</b> | <b>862,914</b>   |
| Equity:                                     |                   |                  |                   |                  |
| CBFI holders capital                        | 14,124,954        | 1,025,477        | 13,952,327        | 1,016,741        |
| Other equity accounts and retained earnings | 16,180,152        | 555,455          | 16,746,850        | 545,035          |
| <b>Total equity</b>                         | <b>30,305,106</b> | <b>1,580,932</b> | <b>30,699,177</b> | <b>1,561,776</b> |
| <b>Total liabilities and equity</b>         | <b>45,508,890</b> | <b>2,374,151</b> | <b>47,661,152</b> | <b>2,424,690</b> |

# Financial Information

## Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

2Q 2019 Supplemental

| in thousands, except per CBFi amounts  | For the three months ended June 30, |               |                  |               | For the six months ended June 30, |               |                  |               |
|--|-------------------------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------------------------|---------------|------------------|---------------|
|  | 2019                                |               | 2018             |               | 2019                              |               | 2018             |               |
|  | Ps.                                 | US\$          | Ps.              | US\$          | Ps.                               | US\$          | Ps.              | US\$          |
| <b>Revenues:</b>   |                                     |               |                  |               |                                   |               |                  |               |
| Lease rental income  | 831,282                             | 43,503        | 812,772          | 42,898        | 1,702,768                         | 88,508        | 1,613,957        | 85,025        |
| Rental recoveries  | 88,747                              | 4,637         | 79,554           | 4,208         | 188,190                           | 9,783         | 153,433          | 8,080         |
| Other property income  | 18,784                              | 988           | 23,946           | 1,238         | 39,773                            | 2,073         | 39,558           | 2,063         |
|  | 938,813                             | 49,128        | 916,272          | 48,344        | 1,930,731                         | 100,364       | 1,806,948        | 95,168        |
| <b>Cost and expenses:</b>  |                                     |               |                  |               |                                   |               |                  |               |
| Property operating expenses:   |                                     |               |                  |               |                                   |               |                  |               |
| Operating and maintenance  | 53,859                              | 2,809         | 48,973           | 2,553         | 107,193                           | 5,580         | 93,589           | 4,921         |
| Utilities  | 10,662                              | 560           | 9,582            | 501           | 24,091                            | 1,255         | 18,125           | 950           |
| Property management fees   | 28,505                              | 1,512         | 27,860           | 1,382         | 56,508                            | 2,989         | 53,298           | 2,779         |
| Real estate taxes  | 17,445                              | 888           | 17,343           | 914           | 35,377                            | 1,801         | 34,602           | 1,806         |
| Non-recoverable operating  | 10,825                              | 618           | 7,880            | 365           | 28,544                            | 1,561         | 4,145            | 240           |
|  | 121,296                             | 6,387         | 111,638          | 5,715         | 251,713                           | 13,186        | 203,759          | 10,696        |
| <b>Gross profit</b>  | <b>817,517</b>                      | <b>42,741</b> | <b>804,634</b>   | <b>42,629</b> | <b>1,679,018</b>                  | <b>87,178</b> | <b>1,603,189</b> | <b>84,472</b> |
| <b>Other expenses (income):</b>  |                                     |               |                  |               |                                   |               |                  |               |
| Gain on valuation of investment properties                                   | (132,409)                           | (6,925)       | (552,043)        | (28,471)      | (259,163)                         | (13,490)      | (585,689)        | (30,266)      |
| Asset management fees  | 82,278                              | 4,415         | 83,172           | 4,180         | 166,781                           | 8,820         | 159,813          | 8,297         |
| Incentive fee  | 172,627                             | 8,736         | 205,364          | 10,337        | 172,627                           | 8,736         | 205,364          | 10,337        |
| Professional fees  | 7,236                               | 386           | 9,343            | 510           | 15,204                            | 801           | 22,480           | 1,208         |
| Interest expense   | 166,202                             | 8,657         | 169,973          | 8,680         | 344,594                           | 17,984        | 303,780          | 15,858        |
| Amortization of debt premium   | -                                   | -             | -                | -             | -                                 | -             | (4,639)          | (248)         |
| Amortization of deferred financing cost                                      | 14,697                              | 771           | 14,800           | 761           | 29,647                            | 1,555         | 26,677           | 1,400         |
| Net loss (gain) on early extinguishment of debt                              | 2,906                               | 152           | 754              | 38            | 18,638                            | 969           | (4,043)          | (232)         |
| Unused credit facility fee   | 9,297                               | 487           | 8,744            | 451           | 16,535                            | 869           | 13,772           | 722           |
| Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments                    | 4,418                               | 230           | (2,628)          | (132)         | 11,003                            | 570           | 990              | 65            |
| Realized loss on exchange rate hedge instruments                             | -                                   | -             | 8,995            | 453           | 419                               | 22            | 8,995            | 453           |
| Net Unrealized exchange loss (gain)  | 6,444                               | 335           | 346              | 47            | (2,627)                           | (137)         | (16,458)         | (849)         |
| Net Realized exchange (gain) loss  | (2,691)                             | (140)         | 3,646            | 194           | (266)                             | (14)          | (92)             | (5)           |
| Other general and administrative expenses                                    | 3,818                               | 203           | 5,437            | 279           | 7,435                             | 388           | 7,832            | 405           |
|  | 334,823                             | 17,307        | (44,097)         | (2,673)       | 520,827                           | 27,073        | 138,782          | 7,145         |
| <b>Net income</b>  | <b>482,694</b>                      | <b>25,434</b> | <b>848,731</b>   | <b>45,302</b> | <b>1,158,191</b>                  | <b>60,105</b> | <b>1,464,407</b> | <b>77,327</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       | 371,078                             | (4,357)       | (2,275,217)      | (630)         | 834,640                           | (3,016)       | (192,059)        | (539)         |
| <i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i> |                                     |               |                  |               |                                   |               |                  |               |
| Unrealized loss (gain) on interest rate swaps                                | 76,563                              | 3,994         | (35,921)         | (1,683)       | 128,365                           | 6,629         | (67,789)         | (3,420)       |
|  | 447,641                             | (363)         | (2,311,138)      | (2,313)       | 963,005                           | 3,613         | (259,848)        | (3,959)       |
| <b>Total comprehensive income (loss) for the period</b>                      | <b>35,053</b>                       | <b>25,797</b> | <b>3,159,869</b> | <b>47,615</b> | <b>195,186</b>                    | <b>56,492</b> | <b>1,724,255</b> | <b>81,286</b> |
| <b>Earnings per CBFi (A)</b>   | <b>0.7487</b>                       | <b>0.0395</b> | <b>1.3285</b>    | <b>0.0709</b> | <b>1.7966</b>                     | <b>0.0932</b> | <b>2.2922</b>    | <b>0.1210</b> |



# Financial Information

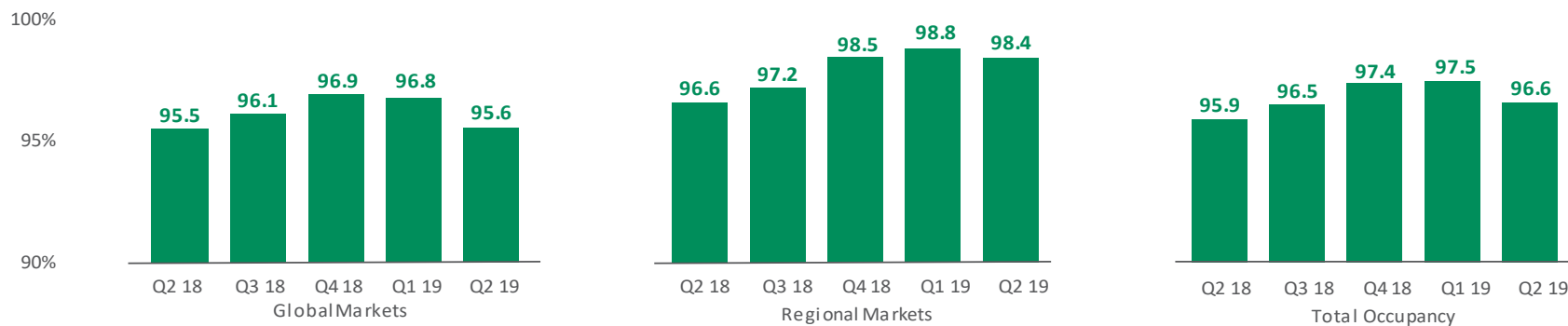
2Q 2019 Supplemental

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

| in thousands  | For the three months ended Junio 30, |               |                |               | For the six months ended June 30, |               |                  |               |
|---|--------------------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | 2019                                 |               | 2018           |               | 2019                              |               | 2018             |               |
|   | Ps.                                  | US\$          | Ps.            | US\$          | Ps.                               | US\$          | Ps.              | US\$          |
| <b>Reconciliation of Net Income to FFO</b>                        |                                      |               |                |               |                                   |               |                  |               |
| Net income  | 482,694                              | 25,434        | 848,731        | 45,302        | 1,158,191                         | 60,105        | 1,464,407        | 77,327        |
| <b>NAREIT defined FFO</b>   | <b>482,694</b>                       | <b>25,434</b> | <b>848,731</b> | <b>45,302</b> | <b>1,158,191</b>                  | <b>60,105</b> | <b>1,464,407</b> | <b>77,327</b> |
| Adjustments to arrive at FFO, as defined by FIBRA Prologis:       |                                      |               |                |               |                                   |               |                  |               |
| Gain on valuation of investment properties                        | (132,409)                            | (6,925)       | (552,043)      | (28,471)      | (259,163)                         | (13,490)      | (585,689)        | (30,266)      |
| Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments         | 4,418                                | 230           | (2,628)        | (132)         | 11,003                            | 570           | 990              | 65            |
| Net unrealized exchange loss (gain)                               | 6,444                                | 335           | 346            | 47            | (2,627)                           | (137)         | (16,458)         | (849)         |
| Net loss (gain) on early extinguishment of debt                   | 2,906                                | 152           | 754            | 38            | 18,638                            | 969           | (4,043)          | (232)         |
| <b>FFO, as modified by FIBRA Prologis</b>                         | <b>364,053</b>                       | <b>19,226</b> | <b>295,160</b> | <b>16,784</b> | <b>926,042</b>                    | <b>48,017</b> | <b>859,207</b>   | <b>46,045</b> |
| Incentive fee paid in CBFIs                                       | 172,627                              | 8,736         | 205,364        | 10,337        | 172,627                           | 8,736         | 205,364          | 10,337        |
| <b>FFO, as modified by FIBRA Prologis excluding incentive fee</b> | <b>536,680</b>                       | <b>27,962</b> | <b>500,524</b> | <b>27,121</b> | <b>1,098,669</b>                  | <b>56,753</b> | <b>1,064,571</b> | <b>56,382</b> |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis                                | 364,053                              | 19,226        | 295,160        | 16,784        | 926,042                           | 48,017        | 859,207          | 46,045        |
| Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")                    |                                      |               |                |               |                                   |               |                  |               |
| Straight-lined rents  | (3,221)                              | (272)         | (25,389)       | (1,274)       | (22,600)                          | (1,245)       | (50,168)         | (2,599)       |
| Property improvements   | (52,734)                             | (2,764)       | (41,513)       | (2,116)       | (90,447)                          | (4,734)       | (83,722)         | (4,380)       |
| Tenant improvements   | (20,311)                             | (1,066)       | (39,410)       | (2,009)       | (53,084)                          | (2,776)       | (82,786)         | (4,334)       |
| Leasing commissions   | (20,085)                             | (1,051)       | (9,406)        | (490)         | (51,101)                          | (2,669)       | (34,094)         | (1,809)       |
| Amortization of deferred financing costs                          | 14,697                               | 771           | 14,800         | 761           | 29,647                            | 1,555         | 26,677           | 1,400         |
| Amortization of debt premium                                      | -                                    | -             | -              | -             | -                                 | -             | (4,639)          | (248)         |
| Incentive fee paid in CBFIs                                       | 172,627                              | 8,736         | 205,364        | 10,337        | 172,627                           | 8,736         | 205,364          | 10,337        |
| <b>AFFO</b>   | <b>455,026</b>                       | <b>23,580</b> | <b>399,606</b> | <b>21,993</b> | <b>911,084</b>                    | <b>46,884</b> | <b>835,839</b>   | <b>44,412</b> |

| in thousands  | For the three months ended June 30, |               |                |               | For the six months ended June 30, |               |                  |               |
|---|-------------------------------------|---------------|----------------|---------------|-----------------------------------|---------------|------------------|---------------|
|   | 2019                                |               | 2018           |               | 2019                              |               | 2018             |               |
|   | Ps.                                 | US\$          | Ps.            | US\$          | Ps.                               | US\$          | Ps.              | US\$          |
| <b>Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA</b>    |                                     |               |                |               |                                   |               |                  |               |
| Net income  | 482,694                             | 25,434        | 848,731        | 45,302        | 1,158,191                         | 60,105        | 1,464,407        | 77,327        |
| Gain on valuation of investment properties                | (132,409)                           | (6,925)       | (552,043)      | (28,471)      | (259,163)                         | (13,490)      | (585,689)        | (30,266)      |
| Interest expense  | 166,202                             | 8,657         | 169,973        | 8,680         | 344,594                           | 17,984        | 303,780          | 15,858        |
| Amortization of deferred financing costs                  | 14,697                              | 771           | 14,800         | 761           | 29,647                            | 1,555         | 26,677           | 1,400         |
| Amortization of debt premium                              | -                                   | -             | -              | -             | -                                 | -             | (4,639)          | (248)         |
| Net loss (gain) on early extinguishment of debt           | 2,906                               | 152           | 754            | 38            | 18,638                            | 969           | (4,043)          | (232)         |
| Unused credit facility fee                                | 9,297                               | 487           | 8,744          | 451           | 16,519                            | 869           | 13,772           | 722           |
| Unrealized loss (gain) on exchange rate hedge instruments | 4,418                               | 230           | (2,628)        | (132)         | 11,003                            | 570           | 990              | 65            |
| Net unrealized exchange loss (gain)                       | 6,444                               | 335           | 346            | 47            | (2,627)                           | (137)         | (16,458)         | (849)         |
| Pro forma adjustments for dispositions                    | (4,246)                             | (222)         | -              | -             | (28,315)                          | (1,464)       | -                | -             |
| Incentive fee paid in CBFIs                               | 172,627                             | 8,736         | 205,364        | 10,337        | 172,627                           | 8,736         | 205,364          | 10,337        |
| <b>Adjusted EBITDA</b>                                    | <b>722,630</b>                      | <b>37,655</b> | <b>694,041</b> | <b>37,013</b> | <b>1,461,114</b>                  | <b>75,697</b> | <b>1,404,161</b> | <b>74,114</b> |

### PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



square feet in thousands

### LEASING ACTIVITY

|   | Q2 2018      | Q3 2018      | Q4 2018      | Q1 2019      | Q2 2019      |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Square feet of leases commenced:</b>         |              |              |              |              |              |
| Renewals  | 1,880        | 2,432        | 1,068        | 1,340        | 1,650        |
| New leases                                      | 407          | 539          | 735          | 253          | 357          |
| <b>Total square feet of leases commenced</b>    | <b>2,287</b> | <b>2,971</b> | <b>1,803</b> | <b>1,593</b> | <b>2,007</b> |
| Average term of leases commenced (months)       | 44           | 46           | 86           | 54           | 69           |
| <b>Operating Portfolio:</b>                     |              |              |              |              |              |
| Trailing four quarters - leases commenced       | 8,129        | 8,893        | 8,666        | 8,654        | 8,374        |
| Trailing four quarters - % of average portfolio | 23.6%        | 25.7%        | 24.9%        | 24.7%        | 23.8%        |
| <b>Rent change - cash</b>                       | <b>3.0%</b>  | <b>3.7%</b>  | <b>-2.0%</b> | <b>-5.2%</b> | <b>-3.6%</b> |
| <b>Rent change - net effective</b>              | <b>15.1%</b> | <b>10.6%</b> | <b>13.5%</b> | <b>5.9%</b>  | <b>16.0%</b> |

Operating Metrics – Owned and Managed

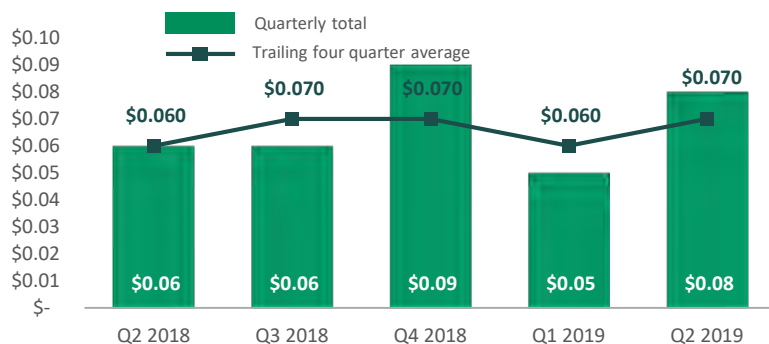
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED <sup>(A)</sup> IN THOUSANDS

|   | Q2 2018       |              | Q3 2018       |              | Q4 2018        |              | Q1 2019        |              | Q2 2019       |              |
|---|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|
|   | Ps.           | US\$         | Ps.           | US\$         | Ps.            | US\$         | Ps.            | US\$         | Ps.           | US\$         |
| Property improvements                   | 41,513        | 2,116        | 35,855        | 1,887        | 63,492         | 3,141        | 37,713         | 1,970        | 52,734        | 2,764        |
| Tenant improvements                     | 39,410        | 2,009        | 27,213        | 1,434        | 51,138         | 2,564        | 32,773         | 1,710        | 20,311        | 1,066        |
| Leasing commissions                     | 9,406         | 490          | 31,291        | 1,648        | 48,678         | 2,481        | 31,016         | 1,618        | 20,085        | 1,051        |
| Total turnover costs                    | 48,816        | 2,499        | 58,504        | 3,082        | 99,816         | 5,045        | 63,789         | 3,328        | 40,396        | 2,117        |
| <b>Total capital expenditures</b>       | <b>90,329</b> | <b>4,615</b> | <b>94,359</b> | <b>4,969</b> | <b>163,308</b> | <b>8,186</b> | <b>101,502</b> | <b>5,298</b> | <b>93,130</b> | <b>4,881</b> |
| Trailing four quarters - % of gross NOI |               | 13.8%        |               | 13.6%        |                | 14.2%        |                | 13.6%        |               | 13.8%        |

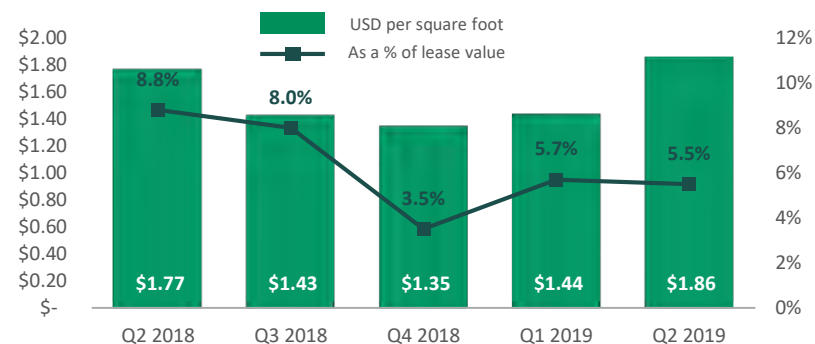
SAME STORE INFORMATION

|                           | Q2 2018     | Q3 2018     | Q4 2018       | Q1 2019     | Q2 2019     |
|---------------------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| Square feet of population | 34,167      | 34,167      | 34,167        | 33,362      | 33,030      |
| Average occupancy         | 96.0%       | 96.2%       | 96.5%         | 97.1%       | 100.0%      |
| Percentage change:        |             |             |               |             |             |
| Rental income- cash       | 0.3%        | 2.3%        | (0.2%)        | 7.3%        | 6.3%        |
| Rental expenses- cash     | (10.5%)     | 5.3%        | 9.4%          | 30.3%       | 19.7%       |
| <b>NOI - Cash</b>         | <b>2.5%</b> | <b>1.7%</b> | <b>(2.1%)</b> | <b>3.5%</b> | <b>3.9%</b> |
| NOI - net effective       | 3.9%        | 1.0%        | (1.9%)        | 2.1%        | 0.9%        |
| Average occupancy         | (1.7%)      | (0.3%)      | (2.0%)        | 1.2%        | (1.4%)      |

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



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



# Operations Overview

## Investment Properties

2Q 2019 Supplemental

square feet and currency in thousands

|                                    | # of Buildings | Square Feet   |              |             |             | Net Effective Rent |               |                  |                |              |            | Investment Properties Value |                   |                  |              |
|------------------------------------|----------------|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|------------|-----------------------------|-------------------|------------------|--------------|
|                                    |                | Total         | % of Total   | Occupied %  | Leased %    | Second Quarter NOI |               | Annualized       |                | % of Total   | Per Sq Ft  |                             | Total             |                  | % of Total   |
|                                    |                |               |              |             |             | Ps.                | US\$          | Ps.              | US\$           |              | Ps.        | US\$                        | Ps.               | US\$             |              |
| <b>Global Markets</b>              |                |               |              |             |             |                    |               |                  |                |              |            |                             |                   |                  |              |
| Mexico City                        | 52             | 12,403        | 35.7         | 96.3        | 96.3        | 290,443            | 15,185        | 1,286,092        | 67,094         | 38.2         | 108        | 5.61                        | 18,036,600        | 940,950          | 40.2         |
| Guadalajara                        | 25             | 5,889         | 16.9         | 93.2        | 93.2        | 134,372            | 7,025         | 512,642          | 26,744         | 15.2         | 93         | 4.88                        | 7,015,671         | 366,000          | 15.6         |
| Monterrey                          | 22             | 4,315         | 12.4         | 96.9        | 96.9        | 97,484             | 5,097         | 415,036          | 21,652         | 12.3         | 99         | 5.18                        | 5,509,219         | 287,410          | 12.3         |
| <b>Total global markets</b>        | <b>99</b>      | <b>22,607</b> | <b>64.6</b>  | <b>95.6</b> | <b>95.6</b> | <b>522,299</b>     | <b>27,307</b> | <b>2,213,770</b> | <b>115,490</b> | <b>65.7</b>  | <b>102</b> | <b>5.34</b>                 | <b>30,561,490</b> | <b>1,594,360</b> | <b>68.1</b>  |
| <b>Regional markets</b>            |                |               |              |             |             |                    |               |                  |                |              |            |                             |                   |                  |              |
| Reynosa                            | 30             | 4,712         | 13.6         | 99.6        | 99.6        | 117,372            | 6,136         | 475,264          | 24,794         | 14.1         | 101        | 5.28                        | 5,296,257         | 276,300          | 11.8         |
| Tijuana                            | 33             | 4,214         | 12.1         | 100.0       | 100.0       | 101,999            | 5,333         | 392,092          | 20,455         | 11.6         | 93         | 4.85                        | 5,051,858         | 263,550          | 11.2         |
| Ciudad Juarez                      | 28             | 3,235         | 9.3          | 94.6        | 94.6        | 70,453             | 3,683         | 290,556          | 15,158         | 8.6          | 95         | 4.95                        | 3,557,674         | 185,600          | 7.9          |
| <b>Total regional markets</b>      | <b>91</b>      | <b>12,161</b> | <b>35.4</b>  | <b>98.4</b> | <b>98.4</b> | <b>289,824</b>     | <b>15,152</b> | <b>1,157,912</b> | <b>60,407</b>  | <b>34.3</b>  | <b>97</b>  | <b>5.05</b>                 | <b>13,905,788</b> | <b>725,450</b>   | <b>30.9</b>  |
| <b>Total operating portfolio</b>   | <b>190</b>     | <b>34,768</b> | <b>100.0</b> | <b>96.6</b> | <b>96.6</b> | <b>812,123</b>     | <b>42,459</b> | <b>3,371,682</b> | <b>175,897</b> | <b>100.0</b> | <b>100</b> | <b>5.24</b>                 | <b>44,467,278</b> | <b>2,319,810</b> | <b>99.0</b>  |
| Intermodal facility <sup>(A)</sup> |                |               |              |             |             | 5,394              | 282           |                  |                |              |            |                             | 312,447           | 16,300           | 0.7          |
| Excess land <sup>(B)</sup>         |                |               |              |             |             |                    |               |                  |                |              |            |                             | 137,246           | 7,160            | 0.3          |
| <b>Total investment properties</b> |                | <b>34,768</b> | <b>100.0</b> |             |             | <b>817,517</b>     | <b>42,741</b> |                  |                |              |            |                             | <b>44,916,971</b> | <b>2,343,270</b> | <b>100.0</b> |

A. 100% occupied as of June 30, 2019.

B. We have 20.75 acres of land in Monterrey that has an estimated build out of 362,784 square feet and one expansion project of 203,864 square feet under development as of June 30, 2019

# Operations Overview

2Q 2019 Supplemental

## Customer Information

square feet in thousands

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

|                            | % of Net Effective Rent | Total Square Feet |
|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| 1 IBM de México, S. de R.L | 3.2%                    | 1,301             |
| 2 DHL                      | 2.9%                    | 994               |
| 3 Geodis                   | 2.8%                    | 796               |
| 4 LG, Inc.                 | 2.1%                    | 694               |
| 5 Johnson Controls Inc.    | 1.5%                    | 451               |
| 6 Uline                    | 1.4%                    | 501               |
| 7 Kuehne & Nagel           | 1.4%                    | 469               |
| 8 Ryder System Inc.        | 1.4%                    | 407               |
| 9 Celestica, Inc.          | 1.4%                    | 396               |
| 10 Panalpina               | 1.3%                    | 368               |
| <b>Top 10 Customers</b>    | <b>19.4%</b>            | <b>6,377</b>      |

square feet and currency in thousands

### Lease Expirations - Operating Portfolio

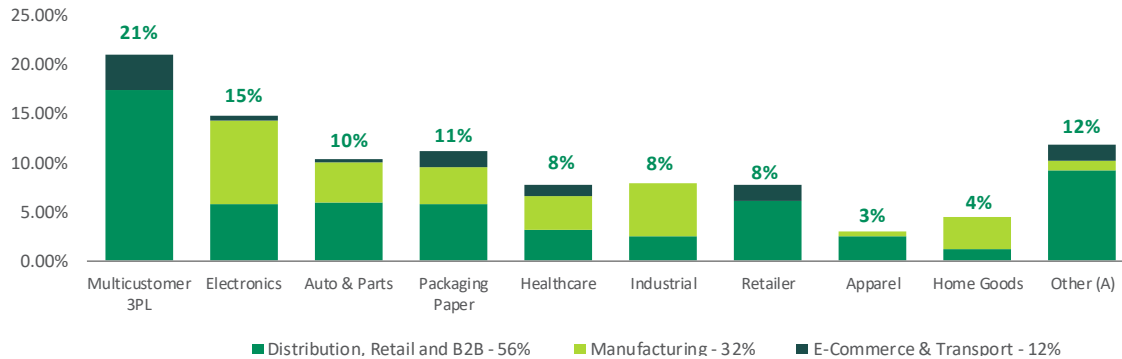
| Year           | Occupied Sq Ft | Net Effective Rent |                |             |              |             |            |            |       |
|----------------|----------------|--------------------|----------------|-------------|--------------|-------------|------------|------------|-------|
|                |                | Total              |                | % of Total  |              | Per Sq Ft   |            | % Currency |       |
|                |                | Ps.                | US\$           | Ps.         | US\$         | Ps.         | US\$       | %Ps.       | %US\$ |
| 2019           | 3,422          | 332,114            | 17,326         | 10%         | 97.05        | 5.06        | 51%        | 49%        |       |
| 2020           | 8,576          | 830,456            | 43,324         | 25%         | 96.84        | 5.05        | 22%        | 78%        |       |
| 2021           | 5,426          | 552,129            | 28,804         | 16%         | 101.75       | 5.31        | 45%        | 55%        |       |
| 2022           | 3,772          | 376,124            | 19,622         | 11%         | 99.71        | 5.20        | 40%        | 60%        |       |
| 2023           | 3,790          | 385,402            | 20,106         | 11%         | 101.68       | 5.30        | 30%        | 70%        |       |
| Month to month | 575            | 59,001             | 3,078          | 2%          | 102.61       | 5.35        | 64%        | 36%        |       |
| Thereafter     | 8,024          | 836,456            | 43,637         | 25%         | 104.25       | 5.44        | 26%        | 74%        |       |
|                | <b>33,585</b>  | <b>3,371,682</b>   | <b>175,897</b> | <b>100%</b> | <b>100.4</b> | <b>5.24</b> | <b>33%</b> | <b>67%</b> |       |

### Lease Currency - Operating Portfolio

|                            | Annualized Net Effective Rent USD | % of Total | Occupied Sq Ft | % of Total |
|----------------------------|-----------------------------------|------------|----------------|------------|
| Leases denominated in Ps.  | 57,445                            | 32.7       | 10,680         | 31.8       |
| Leases denominated in US\$ | 118,452                           | 67.3       | 22,905         | 68.2       |
| <b>Total</b>               | <b>175,897</b>                    | <b>100</b> | <b>33,585</b>  | <b>100</b> |

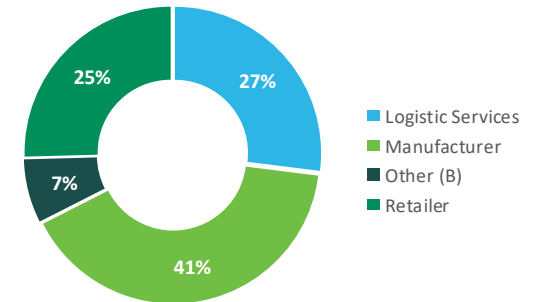
### USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



### CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



# Capital Deployment

## Dispositions

2Q 2019 Supplemental

square feet and currency in thousands

|   | Q2 2019    |                            |              | FY 2019      |                            |               |
|---|------------|----------------------------|--------------|--------------|----------------------------|---------------|
|   | Sq Ft      | Sales Price <sup>(A)</sup> |              | Sq Ft        | Sales Price <sup>(A)</sup> |               |
|   |            | Ps.                        | US\$         |              | Ps.                        | US\$          |
| <b>BUILDING DISPOSITIONS</b>                |            |                            |              |              |                            |               |
| <b>Global Markets</b>                       |            |                            |              |              |                            |               |
| Mexico City                                 | -          | -                          | -            | -            | -                          | -             |
| Guadalajara                                 |            |                            |              | 518          | 557,903                    | 29,498        |
| Monterrey                                   |            |                            |              | 416          | 461,290                    | 24,400        |
| <b>Total Global Markets</b>                 | <b>-</b>   | <b>-</b>                   | <b>-</b>     | <b>934</b>   | <b>1,019,193</b>           | <b>53,898</b> |
| <b>Regional Markets</b>                     |            |                            |              |              |                            |               |
| Reynosa                                     | -          | -                          | -            | -            | -                          | -             |
| Tijuana                                     | -          | -                          | -            | -            | -                          | -             |
| Ciudad Juarez                               | 192        | 188,472                    | 9,960        | 332          | 340,779                    | 18,062        |
| <b>Total Regional Markets</b>               | <b>192</b> | <b>188,472</b>             | <b>9,960</b> | <b>332</b>   | <b>340,779</b>             | <b>18,062</b> |
| <b>Total Building Dispositions</b>          | <b>192</b> | <b>188,472</b>             | <b>9,960</b> | <b>1,266</b> | <b>1,359,972</b>           | <b>71,960</b> |
| <b>Weighted average stabilized cap rate</b> |            |                            | <b>8.8%</b>  |              |                            | <b>8.2%</b>   |

# Capitalization

## Debt Summary and Metrics

2Q 2019 Supplemental

currency in millions

| Maturity                                | Unsecured       |          |               |            | Secured       |            | Total         |            | Wtd Avg. Cash Interest Rate <sup>(A)</sup> | Wtd Avg. Effective |
|---|-----------------|----------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|--|--------------------|
|   | Credit Facility |          | Senior        |            | Mortgage Debt |            | Ps.           | US\$       |  |                    |
|   | Ps.             | US\$     | Ps.           | US\$       | Ps.           | US\$       |               |            |  |                    |
| 2019                                    | -               | -        | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -  | -                  |
| 2020                                    | -               | -        | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -  | -                  |
| 2021                                    | -               | -        | -             | -          | -             | -          | -             | -          | -  | -                  |
| 2022                                    | -               | -        | 2,875         | 150        | -             | -          | 2,875         | 150        | 4.2%                                       | 4.5%               |
| Thereafter                              | -               | -        | 9,872         | 515        | 2,051         | 107        | 11,923        | 622        | 4.7%                                       | 4.7%               |
| <b>Subtotal- debt par value</b>         | <b>-</b>        | <b>-</b> | <b>12,747</b> | <b>665</b> | <b>2,051</b>  | <b>107</b> | <b>14,798</b> | <b>772</b> |  |                    |
| Interest payable and deferred financing | -               | -        | -             | -          | (40)          | (2)        | (40)          | (2)        |  |                    |
| <b>Total debt</b>                       | <b>-</b>        | <b>-</b> | <b>12,747</b> | <b>665</b> | <b>2,011</b>  | <b>105</b> | <b>14,758</b> | <b>770</b> | <b>4.3%</b>                                | <b>4.4%</b>        |

|   |   |      |      |      |
|---|---|------|------|------|
| Weighted average cash interest rate <sup>(A)</sup>      | - | 4.2% | 4.7% | 4.3% |
| Weighted average effective interest rate <sup>(B)</sup> | - | 4.4% | 4.4% | 4.4% |
| Weighted average remaining maturity in                  | - | 4.0  | 6.6  | 4.3  |

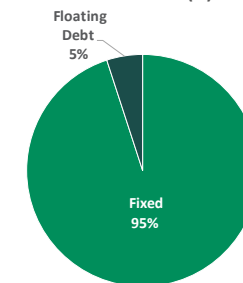
currency in millions

| Liquidity                     | Ps.          | US\$       |
|-------------------------------|--------------|------------|
| Aggregate lender commitments  | 6,230        | 325        |
| Less:                         | -            | -          |
| Borrowings outstanding        | -            | -          |
| Outstanding letters of credit | -            | -          |
| Current availability          | 6,230        | 325        |
| Unrestricted cash             | 372          | 19         |
| <b>Total liquidity</b>        | <b>6,602</b> | <b>344</b> |

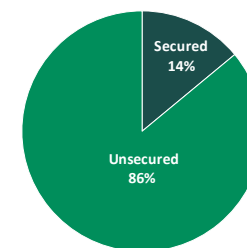
| Debt Metrics <sup>(C)</sup>                              | 2019           |               |
|--|----------------|---------------|
|  | Second Quarter | First Quarter |
| Debt, less cash and VAT, as % of investment properties   | 32.1%          | 32.3%         |
| Fixed charge coverage ratio                              | 4.35x          | 4.08x         |
| Fixed charge coverage ratio, excluding realized exchange |                |               |
| Debt to Adjusted EBITDA                                  | 4.99x          | 4.97x         |

- 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 June 30, 2019.

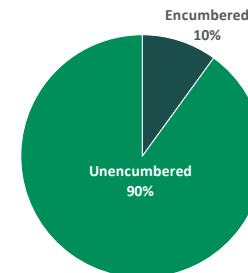
### FIXED VS. FLOATING DEBT (D)



### SECURED VS. UNSECURED DEBT



### ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL (E)





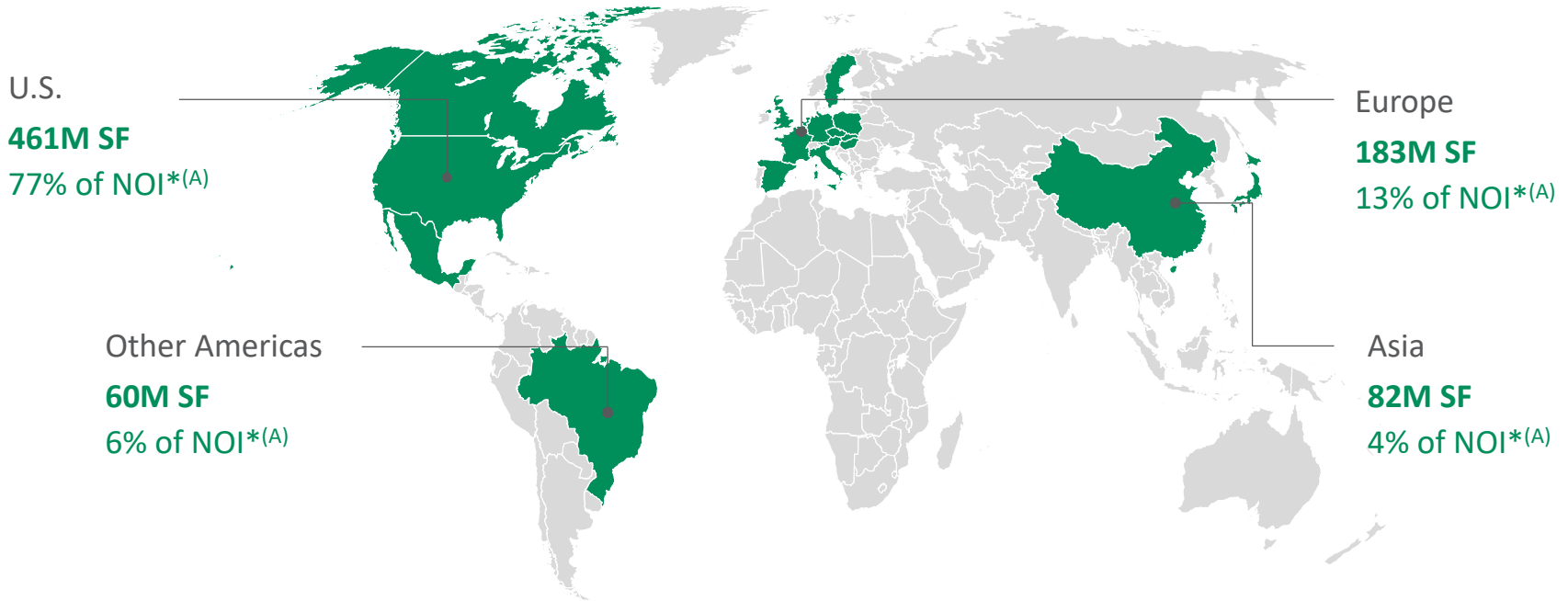
Prologis Unmatched Global Platform <sup>(A)</sup>

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of June 30, 2019, 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 786 million square feet (73 million square meters) in 19 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 5,100 customers across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.

**3,771**  
Buildings

**786M**  
Square Feet

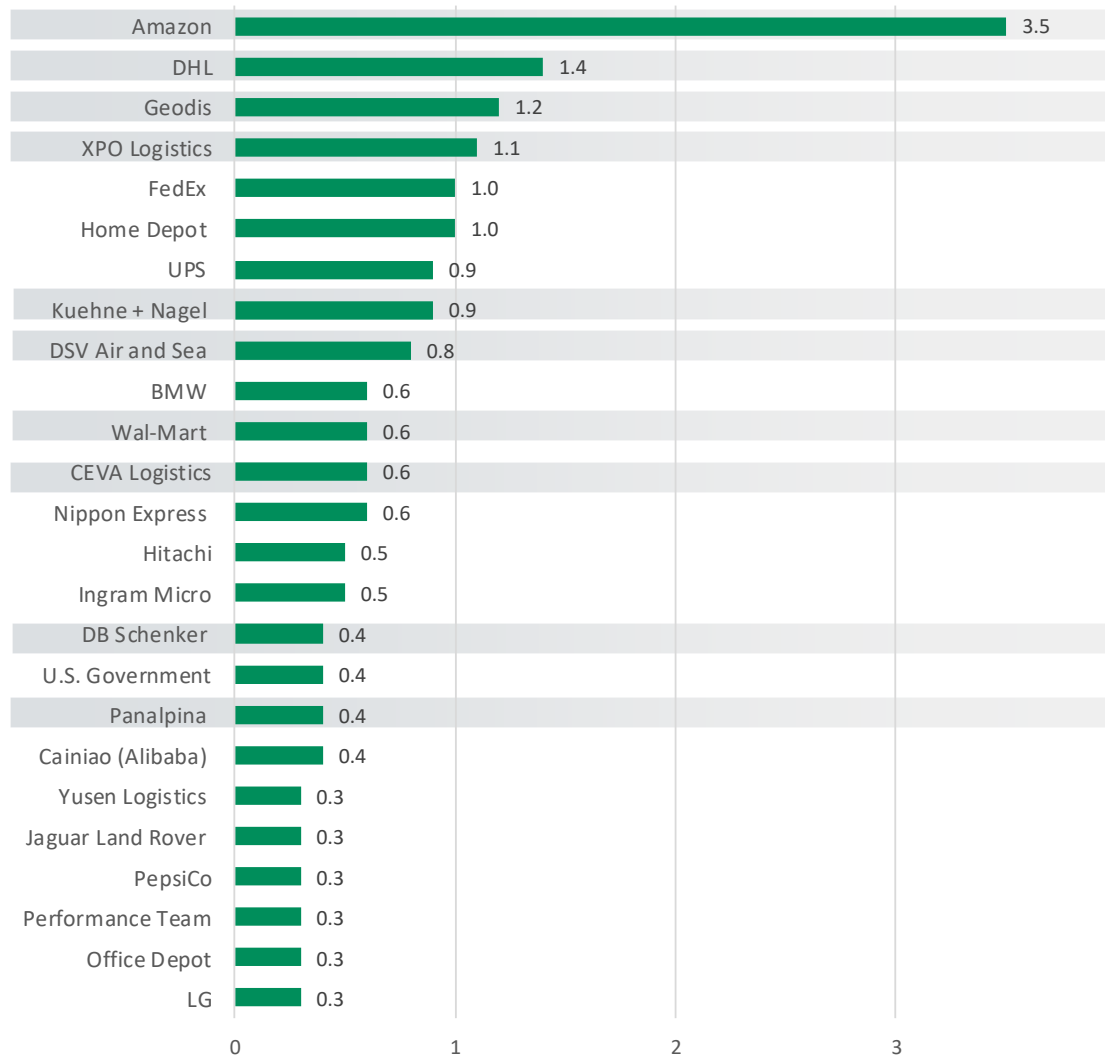
**5,100**  
Customers



# Sponsor

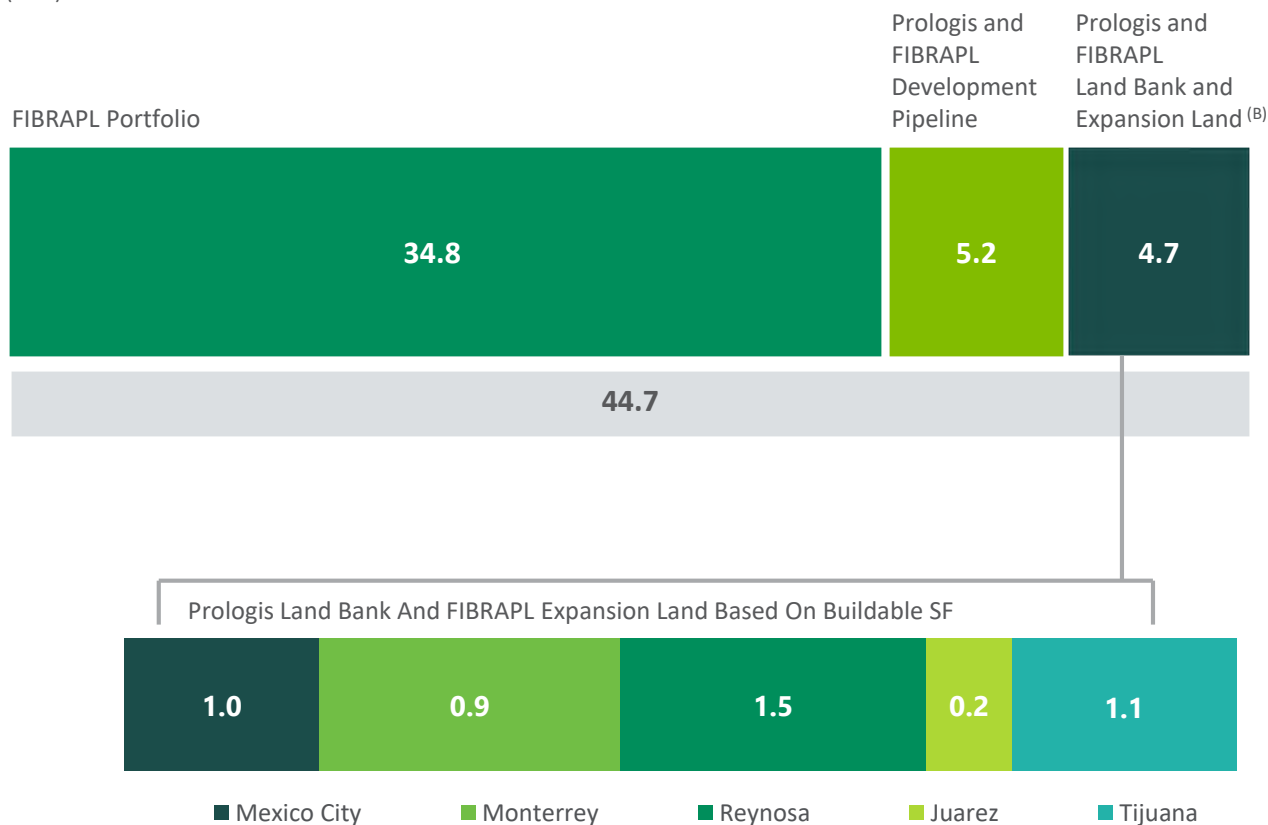
## Prologis Global Customer Relationships (A)

(% Net Effective Rent)



**EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE**

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



- 28% growth potential in the next 3 to 4 years, subject to market conditions and availability of financing
- Proprietary access to Prologis development pipeline at market values
- Exclusive right to third-party acquisitions sourced by Prologis

|               | GLA (MSF)  | % Leased   |
|---------------|------------|------------|
| Mexico City   | 4.0        | 97%        |
| Monterrey     | 0.8        | 87%        |
| Ciudad Juárez | 0.4        | 46%        |
| <b>Total</b>  | <b>5.2</b> | <b>91%</b> |



Periferico Sur#1, Guadalajara

## Notes and Definitions

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

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

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

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

We believe Adjusted EBITDA provides investors relevant and useful information because it permits investors to view our operating performance, analyze our ability to meet interest payment obligations and make 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 six months ended |               |               |               |  |
|--|----------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------------------|---------------|---------------|---------------|--|
|  | June 30, 2019              |               | June 30, 2018 |               | June 30, 2019            |               | June 30, 2018 |               |  |
|  | Ps.                        | US\$          | Ps.           | US\$          | Ps.                      | US\$          | Ps.           | US\$          |  |
| <b>Earnings</b>  |                            |               |               |               |                          |               |               |               |  |
| Net income   | 482,694                    | 25,434        | 848,731       | 45,302        | 1,158,191                | 60,105        | 1,464,407     | 77,327        |  |
| Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted     | 644,674                    | 644,674       | 638,863       | 638,863       | 644,674                  | 644,674       | 638,863       | 638,863       |  |
| <b>Earnings per CBFi - Basic and Diluted</b>               | <b>0.7487</b>              | <b>0.0395</b> | <b>1.3285</b> | <b>0.0709</b> | <b>1.7966</b>            | <b>0.0932</b> | <b>2.2922</b> | <b>0.1210</b> |  |
| <b>FFO</b>   |                            |               |               |               |                          |               |               |               |  |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis                         | 364,053                    | 19,226        | 295,160       | 16,784        | 926,042                  | 48,017        | 859,207       | 46,045        |  |
| Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted     | 644,674                    | 644,674       | 638,863       | 638,863       | 644,674                  | 644,674       | 638,863       | 638,863       |  |
| <b>FFO per CBFi - Basic and Diluted</b>                    | <b>0.5647</b>              | <b>0.0298</b> | <b>0.4620</b> | <b>0.0263</b> | <b>1.4365</b>            | <b>0.0745</b> | <b>1.3449</b> | <b>0.0721</b> |  |
| FFO, as modified by FIBRA Prologis excluding incentive fee | 536,680                    | 27,962        | 500,524       | 27,121        | 1,098,669                | 56,753        | 1,064,571     | 56,382        |  |
| Weighted average CBFis outstanding - Basic and Diluted     | 644,674                    | 644,674       | 638,863       | 638,863       | 644,674                  | 644,674       | 638,863       | 638,863       |  |
| <b>FFO per CBFi excluding incentive Fee</b>                | <b>0.8325</b>              | <b>0.0434</b> | <b>0.7835</b> | <b>0.0425</b> | <b>1.7042</b>            | <b>0.0880</b> | <b>1.6664</b> | <b>0.0883</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 |                |                   |                |
|--|----------------------------|----------------|-------------------|----------------|
|  | June 30, 2019              |                | March 31, 2019    |                |
|  | Ps.                        | US\$           | Ps.               | US\$           |
| <b>Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties</b>    |                            |                |                   |                |
| Total debt - at par  | 14,798,083                 | 772,000        | 15,096,476        | 779,000        |
| Less: cash   | (372,425)                  | (19,431)       | (428,057)         | (22,089)       |
| Less: VAT receivable   | (8,701)                    | (454)          | -                 | -              |
| <b>Total debt, net of adjustments</b>                              | <b>14,416,957</b>          | <b>752,115</b> | <b>14,668,419</b> | <b>756,911</b> |
| Investment properties  | 44,916,971                 | 2,343,270      | 45,368,491        | 2,341,080      |
| <b>Debt, less of cash and VAT, as a % of investment properties</b> | <b>32.1%</b>               | <b>32.1%</b>   | <b>32.3%</b>      | <b>32.3%</b>   |
| <b>Fixed Charge Coverage ratio:</b>                                |                            |                |                   |                |
| Adjusted EBITDA  | 722,630                    | 37,655         | 738,500           | 38,042         |
| Interest expense   | 166,202                    | 8,657          | 178,392           | 9,327          |
| <b>Fixed charge coverage ratio</b>                                 | <b>4.35x</b>               | <b>4.35x</b>   | <b>4.14x</b>      | <b>4.08x</b>   |
| <b>Debt to Adjusted EBITDA:</b>                                    |                            |                |                   |                |
| Total debt, net of adjustments                                     | 14,416,957                 | 752,115        | 14,668,419        | 756,911        |
| Adjusted EBITDA annualized   | 2,890,520                  | 150,620        | 2,954,000         | 152,168        |
| <b>Debt to Adjusted EBITDA ratio</b>                               | <b>4.99x</b>               | <b>4.99x</b>   | <b>4.97x</b>      | <b>4.97x</b>   |

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

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

#### *Our FFO Measures*

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

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

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

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

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

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

#### *AFFO*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Market Classification

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

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

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

**Operating Portfolio** includes stabilized industrial properties.

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

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

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

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

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

We have defined the same store portfolio, for the three months ended June 30, 2019, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of January 1, 2018 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2018 and 2019. The same store population excludes properties acquired or disposed of to third parties during the period. We believe the factors that affect lease rental income, rental recoveries and property operating expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as for our total operating portfolio.



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                                    | 2019          | 2018          | Change (%)   |
|---|---------------|---------------|--------------|
| <b>Rental income</b>  |               |               |              |
| Per the statements of comprehensive income                      | 49,128        | 48,344        |              |
| Properties not included in same store and other adjustments (a) | (2,310)       | (2,559)       |              |
| Direct Billables Revenues from Properties incl same store pool  | 2,254         | 1,545         |              |
| Straight-lined rent   | (108)         | (1,265)       |              |
| Other Adjustments for Properties in Same Store Pool             |               |               |              |
| <b>Same Store - Rental income - cash</b>                        | <b>48,964</b> | <b>46,065</b> | <b>6.3%</b>  |
| <b>Rental expense</b>   |               |               |              |
| Per the statements of comprehensive income                      | 6,387         | 5,715         |              |
| Properties not included in same store and other adjustments     | (218)         | (225)         |              |
| Direct Billables Expenses from Properties incl same store pool  | 2,254         | 1,545         |              |
| <b>Same Store - Rental expense - cash</b>                       | <b>8,424</b>  | <b>7,035</b>  | <b>19.7%</b> |
| <b>NOI</b>  |               |               |              |
| Per the statements of comprehensive income                      | 42,741        | 42,629        |              |
| Properties not included in same store                           | (2,093)       | (2,334)       |              |
| Straight-lined rent   | (108)         | (1,265)       |              |
| Net Direct Billable Expenses for Properties in Same Store Pool  | -             | -             |              |
| Other Adjustments for Properties in Same Store Pool             | -             | -             |              |
| <b>Same Store - NOI - cash</b>                                  | <b>40,541</b> | <b>39,030</b> | <b>3.9%</b>  |
| Straight-lined rent from properties included in same store      | 108           | 1,265         |              |
| <b>Same Store NOI - Net Effective</b>                           | <b>40,648</b> | <b>40,295</b> | <b>0.9%</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.

**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).

**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).

## Notes and Definitions (continued)

2Q 2019 Supplemental

- 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 (190 Assets)</b> | <b>For the Three months ended<br/>June 30, 2019</b> |
|---|---|
| Capitalization Rates (%)                      | From 6.75% to 9.75% Weight Avg. 7.46%               |
| Discount Rates (%)                            | From 8.00% to 11.25% Weight Avg. 8.87%              |
| Term Cap Rates (%)                            | From 7.00% to 10.00% Weight Avg. 7.72%              |
| Market Rents (US \$/ Sq ft/ Yr)               | From \$4.00 to \$10.00 Weight Avg. \$5.17           |

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