

FIBRA Prologis

Resultados financieros





El Puente Centro Industrial #2, Reynosa, Mexico

Estados financieros
intermedios condensados

Información financiera
complementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Tercer Trimestre de 2019

Ciudad de México (16 de octubre 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 tercer trimestre de 2019.

LOGROS DESTACADOS DEL TRIMESTRE:

- La ocupación al final del periodo fue de 96.8 por ciento
- El volumen arrendado fue de 779,888 pies cuadrados
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 95.4 por ciento
- La renta neta efectiva por renovaciones decreció 1.4 por ciento
- El NOI en efectivo sobre las mismas propiedades creció 2.4 por ciento

Las utilidades netas por CBFi en el tercer trimestre fueron de Ps. 0.7087 (US\$0.0367) comparados con Ps. 0.9621 (US\$0.0497) 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. 0.7741 (US\$0.0401) para el tercer trimestre comparado con Ps. 0.7817 (US\$0.0402) para el mismo periodo en 2018.

DESEMPEÑO OPERATIVO

"A pesar de tener un desempeño sólido, el volumen de arrendamiento históricamente más bajo en el tercer trimestre tuvo un impacto desproporcionado en nuestros resultados operativos", dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property México. "Sin embargo de octubre a la fecha, hemos tenido más contratos de arrendamiento que en todo el tercer trimestre."

"Nuestra capacidad para generar crecimiento interno sigue siendo un componente clave del valor de FIBRA Prologis", agregó Gutiérrez. "Es importante destacar que el NOI en efectivo sobre las mismas propiedades aumentó 2.4 por ciento".

Portafolio Operativo	3T19	3T18	Notes
Ocupación al Final del Periodo	96.8%	96.5%	Liderado por una mejora en la ocupación en Guadalajara, parcialmente compensado por disminuciones en la Ciudad de México
Contratos de Arrendamiento Comenzados	0.8 MSF	3.0 MSF	Volumen de arrendamiento más bajo desde OPI; 84% de la actividad de arrendamiento relacionada con renovaciones.
Retención de Clientes	95.4%	83.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	(1.4%)	10.6%	Impulsado por 0.3MSF de disminuciones en Guadalajara y Tijuana
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	2.4%	1.7%	Impulsado por mayores incrementos contractuales de renta y menores cuentas por cobrar, parcialmente compensado por un peso más débil

POSICIÓN FINANCIERA SÓLIDA

FIBRA Prologis terminó el trimestre con un nivel de apalancamiento de 32.0 por ciento y liquidez de Ps. 6,806 millones (US\$345.8 millones), que incluían Ps. 6,396 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 409.9 millones (US\$20.8 millones) de efectivo disponible no restringido.

"En el tercer trimestre, firmamos un swap de tasa de interés flotante por \$240 millones a una tasa total de 1.75%, reemplazando un swap que expiró en julio", dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas, Prologis Property México. "Nuestro balance continúa en excelente forma con una liquidez significativa, un bajo apalancamiento y un atractivo costo de la deuda".

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

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

- Jueves, 17 de octubre a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com, en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 877 256 7020 o +1 973 409 9692 e ingresando la contraseña 7250339.

Del 17 al 24 de octubre 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 7250339. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de septiembre de 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 pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima” o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

CONTACTOS CON INVERSIONISTAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Kosta Karmaniolas, Tel: +1 415 733 9592, kkarmani@prologis.com, San Francisco
Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com, Ciudad de México



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

**Estados financieros intermedios
condensados al 30 de Septiembre de
2019 y por los tres y nueve meses
terminados en esa fecha**

Contenido	Página
Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2019	1
Análisis de la Administración del tercer 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 septiembre de 2019 y 31 de diciembre 2018	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2019, por el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018	14 - 30

Reporte de Ingresos del tercer 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 tercer trimestre de 2019

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

La combinación de ubicación y calidad de propiedades de FIBRA Prologis así como nuestro compromiso continuo en brindar un excelente servicio a nuestros clientes dieron como resultado un crecimiento en ocupación y retención superior al promedio en el tercer trimestre. Sin embargo, debido a una desaceleración en el verano y la mezcla de expiración de contratos, el volumen de arrendamiento fue de 779,000 pies cuadrados, un mínimo histórico para FIBRA Prologis. El plazo promedio de los contratos de arrendamiento nuevos fue de 37 meses, mientras que las renovaciones comprendieron más del 95 por ciento de la actividad del tercer trimestre. Mientras que la ocupación alcanzó el 96.8 por ciento, las rentas netas efectivas en los nuevos arrendamientos disminuyeron 1.4 por ciento. Los mercados de Tijuana y Guadalajara tenían 300,000 pies cuadrados con rentas por arriba de mercado, las cuales fueron ajustadas a mercado. El NOI en efectivo en mismas propiedades creció 2.4 por ciento debido a incrementos contractuales en renta y menores gastos por deudas incobrables, compensados por un peso mexicano más débil. En general, los resultados de FIBRA Prologis del trimestre fueron sólidos y estoy orgulloso de lo que nuestros equipos lograron.

Aunque la demanda inmobiliaria de espacio logístico se ha mantenido estable durante el año, las perspectivas económicas a corto plazo se han debilitado aún más. Mientras que el PIB fue revisado a la baja para 2019 en menos de 50 puntos base, el consumo fue proyectado en 1.2 por ciento y la manufactura en 60 puntos base. La mayoría de nuestros mercados continúan viendo un crecimiento positivo y la proyección macroeconómica podría presionar el crecimiento en rentas de mercado.

Para nosotros, la demanda se mantuvo estable en el tercer trimestre con casi 4 millones de pies cuadrados de absorción neta en nuestros seis mercados, llevando el nivel a más de 11 millones de pies cuadrados en lo que va del año. Es importante destacar que la absorción neta está avanzando a aproximadamente 15 millones de pies cuadrados para el año. La demanda fue particularmente sólida este trimestre en nuestros mercados orientados al consumo en Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, que registraron el 75 por ciento de absorción neta total. Los mercados fronterizos continúan sanos, particularmente Ciudad Juárez y Tijuana, donde la demanda se ha recuperado significativamente este año ante nueva oferta. Continuamos viendo el interés de las compañías existentes que están explorando su expansión en nuestros mercados fronterizos, lo que podría aumentar aún más la demanda.

Una notable desaceleración en el desarrollo de espacios modernos en todo México ha ayudado a compensar el entorno económico negativo, al reducir la oferta. La escasez de tierra en la Ciudad de México y Tijuana ha puesto limitaciones en el suministro de nuevos espacios. En Ciudad Juárez y Reynosa, el suministro se ha visto disminuido por la no ratificación del USMCA. En Guadalajara, el desarrollo se ha reducido debido a que las nuevas propiedades han tardado en ser absorbidas. Las nuevas propiedades al tercer trimestre superaron los 5 millones de pies cuadrados y llegarán a aproximadamente 15.5 millones de pies cuadrados para el año. Como resultado, la desocupación en el mercado se mantiene baja en 4.4 por ciento para edificios modernos, unos 20 puntos base por abajo del año pasado.

Para finalizar, el desempeño operativo y financiero del portafolio de FIBRA Prologis ha sido sólido a pesar de un entorno macroeconómico y operativo que ha venido evolucionando. Continuamos siendo disciplinados con nuestro capital y creemos que este enfoque es el correcto, debido a que la retórica geopolítica ha impactado tanto el entorno operativo como los mercados de capitales. Seguimos enfocados en brindar el mejor servicio a nuestros clientes, que creemos que, junto con nuestro portafolio insustituible, continuará brindando valor a nuestros tenedores de certificados.

Muchas gracias por su apoyo continuo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 30 de septiembre 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 230 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.5 por ciento de nuestra Renta Neta Efectiva se ubican en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.5 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 tercer trimestre de 2019 incluye los resultados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2019. Durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2019, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente actividad respalda las prioridades de nuestro negocio y estrategia:

• Resultados operativos:

Portafolio Operativo	3T 2019	3T 2018	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.8%	96.5%	<i>Liderado por una mejora en la ocupación en Guadalajara, parcialmente compensado por disminuciones en la Ciudad de México</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	0.8MSF	3.0MSF	<i>Volumen de arrendamiento más bajo desde OPI; 84% de la actividad de arrendamiento relacionada con renovaciones.</i>
Retención de Clientes	95.4%	83.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	(1.4%)	10.6%	<i>Impulsado por 0.3MSF de disminuciones en Guadalajara y Tijuana</i>
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	2.4%	1.7%	<i>Impulsado por mayores incrementos contractuales de renta y menores cuentas por cobrar, parcialmente compensado por peso más débil</i>
Costos de Rotación en los Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.95	US\$1.43	<i>Incrementos derivados principalmente por mejoras a inquilinos en dos propiedades en Ciudad de México</i>

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 70 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores incrementos contractuales en renta menor deuda incobrable, parcialmente compensada por un peso mexicano más débil.

Perspectiva Operacional

La vacancia de mercado en los seis principales mercados logísticos de México cayó 10 puntos base trimestre a trimestre a 4.4 por ciento en edificios modernos. En los tres principales mercados globales, la demanda en los primeros nueve meses de 2019 fue de 6.3 millones de pies cuadrados, mientras que la demanda en los mercados regionales durante el mismo tiempo fue de 5.0 millones de pies cuadrados. La composición de la demanda ha evolucionado a lo largo del año, ya que los mercados de Monterrey, Ciudad Juárez, Reynosa y Tijuana, orientados a la exportación, representaron casi dos tercios de la absorción neta total. En comparación, estos cuatro mercados representaron aproximadamente la mitad de la absorción neta total en los seis mercados principales entre 2016 y 2018.

Este clima económico en constante cambio podría crear una situación favorable para el crecimiento en rentas de mercado. Aunque la demanda de bienes raíces logísticos se ha mantenido duradera durante todo el año, las perspectivas económicas a corto plazo se han debilitado a menos de 50 puntos base del crecimiento esperado del PIB en 2019. Se anticipa que la producción manufacturera crecerá solo 60 puntos base este año debido a la desaceleración del sector automotriz, mientras que se pronostica que el consumo crecerá 1.2 por ciento. Los clientes siguen obligados a expandir sus operaciones, pero son más conscientes de que las rentas de mercado se han desacelerado por debajo de la inflación.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da acceso a un importante portafolio de propiedades. Al 30 de septiembre de 2019, Prologis tenía 5.6 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 85 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 67.2 por ciento de la renta neta efectiva. La exposición en pesos se redujo en 10 puntos base trimestre a trimestre. 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 neta 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. 409.9 millones (aproximadamente US\$20.8 millones) al 30 de septiembre de 2019, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,396 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2019, contábamos con aproximadamente Ps. 15,194 millones (US\$772.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.6 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.5 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.1 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2019 es 32.5 por ciento y 8.7 veces, respectivamente.



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

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

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 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 septiembre de 2019;
- Los estados condensados de resultados integrales por los períodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2019;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado el 30 de septiembre 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 septiembre 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 'AVO', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 15 de Octubre de 2019.

Estados intermedios condensados de posición financiera

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

en miles de pesos mexicanos		Septiembre 30, 2019		Diciembre 31, 2018
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo		\$ 409,936	\$	339,276
Cuentas por cobrar	7	52,663		66,167
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8	64,554		171,082
Pagos anticipados	9	30,520		2,160
Activos destinados para venta	10	-		1,230,502
		557,673		1,809,187
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	11	46,165,053		45,727,051
Instrumentos de cobertura	15	-		77,201
Opciones de tipo de cambio	15	845		-
Otros activos		44,800		47,713
		46,210,698		45,851,965
Total activo		\$ 46,768,371	\$	47,661,152
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar		\$ 96,915	\$	121,559
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	9,770		52,476
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	33,391		23,726
Pasivos relacionados con activos destinados para venta		-		6,815
		140,076		204,576
Deuda a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	12	15,131,905		16,464,638
Depósitos en garantía		292,829		292,761
Instrumentos de cobertura	15	81,605		-
		15,506,339		16,757,399
Total pasivo		15,646,415		16,961,975
Capital:				
Tenedores de CBFi	13	14,124,954		13,952,327
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		16,997,002		16,746,850
Total de capital		31,121,956		30,699,177
Total de pasivo y capital		\$ 46,768,371	\$	47,661,152

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
		2019	2018	2019	2018
Ingresos					
Ingresos por arrendamientos		\$ 838,379	\$ 811,338	\$ 2,541,147	\$ 2,425,295
Recuperación de gastos por arrendamientos		92,580	87,892	280,770	241,325
Otros ingresos por arrendamiento		12,522	8,252	52,295	47,810
		943,481	907,482	2,874,212	2,714,430
Costos y gastos					
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		72,798	49,608	179,991	143,197
Servicios públicos		15,222	15,684	39,313	33,809
Honorarios de administración de propiedades	14	30,363	27,083	86,871	80,381
Impuesto predial		18,112	17,091	53,489	51,693
Gastos de operación no recuperables		15,878	17,333	44,422	21,478
		152,373	126,799	404,086	330,558
Utilidad bruta		791,108	780,683	2,470,126	2,383,872
Pérdida (utilidad) por valuación de propiedades de inversión	11	34,935	(111,534)	(224,228)	(697,223)
Comisión por administración de activos	14	85,839	81,276	252,620	241,089
Cuota por incentivo	14	-	-	172,627	205,364
Honorarios profesionales		12,751	10,176	27,955	32,656
Costo financiero		185,459	173,895	559,700	499,713
(Utilidad) pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		-	-	18,638	(4,043)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		9,838	8,083	26,373	21,855
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	1,135	5,169	12,138	6,159
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	221	-	640	8,995
Utilidad cambiaria, neta		(1,695)	(7,613)	(4,588)	(24,163)
Otros gastos generales y administrativos		2,518	1,002	9,953	8,834
		331,001	160,454	851,828	299,236
Utilidad neta		460,107	620,229	1,618,298	2,084,636
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(761,200)	1,621,132	73,440	1,429,073
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
Pérdida (utilidad) no realizada en swaps de tasa de interés	15	24,408	(5,753)	152,773	(73,542)
		(736,792)	1,615,379	226,213	1,355,531
Utilidad (pérdida) integral		\$ 1,196,899	\$ (995,150)	\$ 1,392,085	\$ 729,105
Utilidad por CBFi	6	\$ 0.71	\$ 0.96	\$ 2.50	\$ 3.25

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFI		Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total			
Saldo al 1 de enero de 2018	\$	13,746,963	\$	9,373,971	\$	6,013,148	\$	29,134,082
Dividendos		-		-		(1,084,753)		(1,084,753)
CBFIs por emitir		205,364		-		-		205,364
Utilidad integral:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		(1,429,073)		-		(1,429,073)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés		-		73,542		-		73,542
Utilidad neta		-		-		2,084,636		2,084,636
(Pérdida) utilidad integral neta		-		(1,355,531)		2,084,636		729,105
Saldos al 30 de septiembre de 2018								
	\$	13,952,327	\$	8,018,440	\$	7,013,031	\$	28,983,798
Saldo al 1 de enero de 2019	\$	13,952,327	\$	9,222,542	\$	7,524,308	\$	30,699,177
Dividendos		-		-		(1,141,933)		(1,141,933)
CBFIs por emitir		172,627		-		-		172,627
Utilidad integral:								
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-		(73,440)		-		(73,440)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés		-		(152,773)		-		(152,773)
Utilidad neta		-		-		1,618,298		1,618,298
(Pérdida) utilidad integral neta		-		(226,213)		1,618,298		1,392,085
Saldos al 30 de septiembre de 2019								
	\$	14,124,954	\$	8,996,329	\$	8,000,673	\$	31,121,956

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2019	2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 1,618,298	\$ 2,084,636
<i>Ajustes por:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(224,228)	(697,223)
Cuota por incentivo	172,627	205,364
Reserva para cuentas incobrables	20,608	(13,843)
Costos financieros	559,700	499,713
Pérdida (ganancia) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	18,638	(4,043)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	640	8,995
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	12,138	6,159
Instrumentos de cobertura	(13,080)	-
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada, neta	3,714	(26,353)
Nivelación de renta	(13,712)	(46,139)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(7,104)	(7,509)
Impuesto al valor agregado por recuperar	106,528	22,026
Pagos anticipados	(28,360)	(24,328)
Otros activos	2,913	(636)
Cuentas por pagar	(40,036)	(25,853)
IVA por pagar	-	10,355
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(42,706)	(89,018)
Depósitos en garantía	(6,747)	(14,366)
Opciones de tipo de cambio	-	(15,255)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,139,831	1,872,682
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	-	(265,798)
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	(289,010)	(294,961)
Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de inversión	1,058,700	(560,759)
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(1,141,933)	(1,084,753)
Préstamos obtenidos	1,545,463	2,380,584
Pago de préstamos	(2,901,852)	(2,296,767)
Intereses pagados	(548,748)	(476,270)
Costo diferido de financiamiento pagado	-	(12,212)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(3,047,070)	(1,489,418)
Incremento (disminución) en efectivo neta	151,461	(177,495)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(80,801)	13,486
Efectivo al principio del periodo	339,276	371,364
Efectivo al final del periodo	\$ 409,936	\$ 207,355
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ 4,484,364	\$ 2,584,233
CBFIs por emitir	172,627	205,364
Total transacciones que no requirieron recursos:	\$ 4,656,991	\$ 2,789,597

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de septiembre de 2019 y por los periodos de tres meses y nueve 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:

Trustor:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
First beneficiaries:	Certificate holders.
Trustee:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Effective December 14, 2017) Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (From August 13, 2013 to December 14, 2017)
Common representative:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Manager:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:						
	29-Jul-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$	190.7	\$ 10.0
	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
	Total préstamos			\$	6,411.4	\$ 336.0

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)		Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:						
	15-Aug-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$	195.7	\$ 10.0
	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
	Total pagos			\$	7,768.0	\$ 406.0

* 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 arrendable	área	Pesos	Considerando costos de cierre pagados Mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:							
	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)
	Total disposiciones después del reembolso de mejoras a las propiedades de inversión				\$	1,361.9	\$ 72.0

iii. Distribuciones

En millones, excepto por CBFIs	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFIs	Dólares estadounidenses por CBFIs
Distribuciones:					
Dividendos	19-Jul-19	\$ 380.0	\$ 20.0	0.5895	0.0310
Dividendos	22-Abr-2019	377.4	20.0	0.5854	0.0310
Dividendos	22-Mar-19	359.5	18.7	0.5964	0.0310
Dividendos	13-Mar-19	25.0	1.3	0.5964	0.0310
Total distribuciones		\$ 1,141.9	\$ 60.0		

iv. CBFIs

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFIs, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el periodo comprendido entre el 5 de junio del 2018 y el 4 de junio de 2019, FIBRAPL generó una cuota por incentivo por \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses), basada en el desempeño de los CBFIs. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 2 de julio de 2019 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 4,511,692 CBFIs. Los CBFIs emitidos al Administrador están sujetos a un periodo de bloqueo de seis meses establecidos en el Contrato. Ver nota 13.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2019 y 2018 y por los periodos de tres y nueve 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 septiembre de 2019 y 2018 y por los periodos de tres y nueve meses terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 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 forzados. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en pagos mínimos de renta en dólares estadounidenses, más honorarios por mantenimiento y recuperación de gastos.

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 30 de septiembre de 2019 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto	
Ingresos por arrendamiento:		
2019 (tres meses)	\$	750,960
2020		2,402,654
2021		1,822,733
2022		1,337,908
2023		894,825
Años posteriores		2,059,714
	\$	9,268,794

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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de septiembre 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 septiembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 305,767	\$ 133,607	\$ 102,140	\$ 102,432	\$ 120,737	\$ 73,696	\$ 838,379
Recuperación de gastos por arrendamientos	34,225	10,618	12,016	12,701	11,730	11,290	92,580
Otros ingresos por arrendamiento	3,511	7,011	1,359	-	641	-	12,522
	343,503	151,236	115,515	115,133	133,108	84,986	943,481
Costos y gastos:							
Gastos de operación	63,651	23,803	14,503	16,212	16,965	17,239	152,373
Utilidad bruta	\$ 279,852	\$ 127,433	\$ 101,012	\$ 98,921	\$ 116,143	\$ 67,747	\$ 791,108

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 315,513	\$ 122,105	\$ 95,831	\$ 88,761	\$ 113,312	\$ 75,816	\$ 811,338
Recuperación de gastos por arrendamientos	32,950	8,446	11,315	12,070	10,102	13,009	87,892
Otros ingresos por arrendamiento	1,008	6,110	380	435	288	31	8,252
	349,471	136,661	107,526	101,266	123,702	88,856	907,482
Costos y gastos:							
Gastos de operación	54,387	14,095	11,781	13,297	17,058	16,181	126,799
Utilidad bruta	\$ 295,084	\$ 122,566	\$ 95,745	\$ 87,969	\$ 106,644	\$ 72,675	\$ 780,683

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

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 918,377	\$ 376,187	\$ 278,582	\$ 287,288	\$ 331,851	\$ 233,010	\$ 2,425,295
Recuperación de gastos por arrendamientos	90,694	24,584	30,965	31,803	27,702	35,577	241,325
Otros ingresos por arrendamiento	20,150	21,244	2,079	1,142	2,963	232	47,810
	1,029,221	422,015	311,626	320,233	362,516	268,819	2,714,430
Costos y gastos:							
Gastos de operación	134,965	43,422	31,125	34,433	41,159	45,454	330,558
Utilidad bruta	\$ 894,256	\$ 378,593	\$ 280,501	\$ 285,800	\$ 321,357	\$ 223,365	\$ 2,383,872

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 3,738,688	\$ 1,431,493	\$ 1,149,044	\$ 1,025,396	\$ 1,083,361	\$ 722,491	\$ 9,150,473
Edificios	14,954,749	5,725,974	4,596,178	4,101,582	4,333,444	2,889,966	36,601,893
	18,693,437	7,157,467	5,745,222	5,126,978	5,416,805	3,612,457	45,752,366
Nivelación de renta	135,181	52,594	69,274	39,697	39,697	42,268	412,687
Total de propiedades de inversión	\$ 18,828,618	\$ 7,210,061	\$ 5,814,496	\$ 5,166,675	\$ 5,456,502	\$ 3,654,725	\$ 46,165,053
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,422,226	\$ 778,227	\$ 1,320,999	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,643,844

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Propiedades de inversión:							
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
Total de propiedades de inversión	\$ 18,750,431	\$ 7,235,595	\$ 5,636,923	\$ 5,022,261	\$ 5,317,602	\$ 3,764,239	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 643,753	\$ 444,239	\$ -	\$ -	\$ 142,510	\$ 1,230,502
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,717,257	\$ 977,274	\$ 1,445,534	\$ -	\$ -	\$ 113,384	\$ 12,234,915

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 en Septiembre 30		Por los nueve meses terminados en Septiembre 30	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.71	\$ 0.96	\$ 2.50	\$ 3.25
Utilidad neta del periodo	460,107	620,229	1,618,298	2,084,636
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	649,186	644,674	646,640	641,089

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRAPL tuvo 644,673,822 CBFis en circulación y 4,511,692 que serán emitidos al Administrador. Ver nota 13.

7. Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 86,812	\$ 95,466
Reserva para cuentas incobrables	(34,149)	(29,299)
	\$ 52,663	\$ 66,167

8. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto al valor agregado	\$ 19,865	\$ 124,632
Otras cuentas por cobrar	44,689	46,450
	\$ 64,554	\$ 171,082

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 septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Impuesto predial	\$ 17,674	\$ 7
Seguros	9,197	1,274
Otros pagos anticipados	3,649	879
	\$ 30,520	\$ 2,160

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 \$224,228 y \$697,223 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018 respectivamente.

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

Mercado	Valor razonable al 30 de septiembre de 2019 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 18,828,618	53	13,494
Guadalajara	7,210,061	25	5,889
Monterrey	5,814,496	22	4,419
Tijuana	5,200,651	33	4,214
Reynosa	5,456,502	30	4,712
Juárez	3,654,725	28	3,234
Total	\$ 46,165,053	191	35,962

(*) 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 \$320,797.

Al 30 de septiembre de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$116,707.

Al 30 de septiembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$412,687 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 septiembre de 2019
Tasa de ocupación	97.0%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 11.25% Promedio ponderado 8.87%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 9.75% Promedio ponderado 7.46%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

- b. La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
Saldo inicial	\$ 45,727,051	\$ 43,932,382
Activos destinados para venta devengados	1,230,502	-
Efecto por conversión de moneda funcional	49,089	(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	289,010	457,124
Nivelación de rentas	8,193	68,589
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	224,228	1,074,444
Activos destinados para venta	-	(1,230,502)
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 46,165,053	\$ 45,727,051

- c. Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2019	2018
Gastos capitalizables	\$ 130,466	\$ 119,577
Comisiones por arrendamiento	71,004	65,385
Mejoras a las propiedades de inversión	87,540	109,999
	\$ 289,010	\$ 294,961

12. Deuda a largo plazo

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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	2,952,120	150,000	2,948,490	
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	4,428,180	225,000	4,422,735	
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,707,432	-	-	
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	1,052,923	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	1,052,923	53,500	1,051,628	
				Total	772,000	15,193,578	842,000	16,550,857
Intereses por pagar				1,697	33,391	1,207	23,726	
Costos de emisión de deuda				(3,135)	(61,673)	(4,387)	(86,219)	
				Total de deuda	770,562	15,165,296	838,820	16,488,364
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,697	33,391	1,207	23,726	
Deuda a largo plazo				768,865	\$ 15,131,905	837,613	\$ 16,464,638	

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2019 y 2018, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$548,748 y \$476,270 respectivamente y pagó principal por \$2,901,852 y \$2,296,767, respectivamente.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,707.4 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 septiembre 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 TIIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 30 de septiembre 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 (\$4,428.2 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 (\$2,952.1 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 septiembre 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 septiembre de 2019, FIBRAPL reconoció 4,511,692 CBFIs por emitir con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 2 de julio del 2019. Los certificados serán emitidos en los siguientes meses.

Al 30 de septiembre 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 cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Durante el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Comisión por administración de activos	\$	-	\$	34,062
Comisión por administración de propiedades		9,770		9,551
Comisión por arrendamiento		-		8,863
	\$	9,770	\$	52,476

c. Transacciones con compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre	
	2019	2018	2019	2018
Adquisición de propiedades	\$ -	\$ 258,481	\$ -	\$ 258,481
Dividendos	\$ 177,601	\$ 172,972	\$ 533,639	\$ 501,662
Comisiones por administración de activos	\$ 85,839	\$ 81,276	\$ 252,620	\$ 241,089
Comisiones por administración de propiedades	\$ 30,363	\$ 27,083	\$ 86,871	\$ 80,381
Comisiones por arrendamiento	\$ 7,916	\$ 15,516	\$ 23,459	\$ 28,213
Comisiones por desarrollo	\$ 1,140	\$ 832	\$ 16,552	\$ 5,335
Cuota por mantenimiento	\$ 2,318	\$ 738	\$ 6,378	\$ 4,459
Cuota por incentivos*	\$ -	\$ -	\$ 172,627	\$ 205,364

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

15. Actividades de cobertura

Al 30 de septiembre de 2019, FIBRAPL tiene un pasivo por \$81.6 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$0.8 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Swap de tasa de interés

Al 30 de septiembre 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 1.7462% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 6 de agosto de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$240.0 millones de dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 12.

Al 30 de septiembre 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 septiembre 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 septiembre 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 septiembre de 2019 por (\$81.6) 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 septiembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ (1,839)	\$ 19,320
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	(1,839)	19,315
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(29,262)	(856)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	(29,262)	(850)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(9,703)	16,126
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	(9,700)	24,146
				\$ (81,605)	\$ 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 termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Miles de Pesos Mexicanos	Valor de mercado al 30 de septiembre de 2019		Perdida no realizada de Instrumentos de cobertura cambiaria en Pesos Mexicanos
						Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses	
Activos								
1 de octubre de 2019	31 de diciembre 2019	3 de enero de 2020	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 845	\$ 43	\$ 5,169
Total						\$ 845	\$ 43	\$ 5,169

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 perdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria.

Al 30 de septiembre de 2019, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$0.8 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 septiembre de 2019.

17. Eventos subsecuentes

El 15 de octubre del 2019, FIBRAPL negoció forwards de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$7.9 millones de dólares (\$152.4 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

18. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *



Prologis Arrayanes #3, Guadalajara, Mexico

TERCER TRIMESTRE 2019

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

Presentación de Dólares Estadounidenses

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

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



Agua Fria #8 Monterrey, Mexico

Tabla de Contenido

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 ^(A)



El Puente Centro Industrial #2, Reynosa, Mexico

Resumen Corporativo

Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 30 de Septiembre 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

96.8% Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

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

34.8 MPC **100%**

MERCADOS REGIONALES

(orientado a manufactura)

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

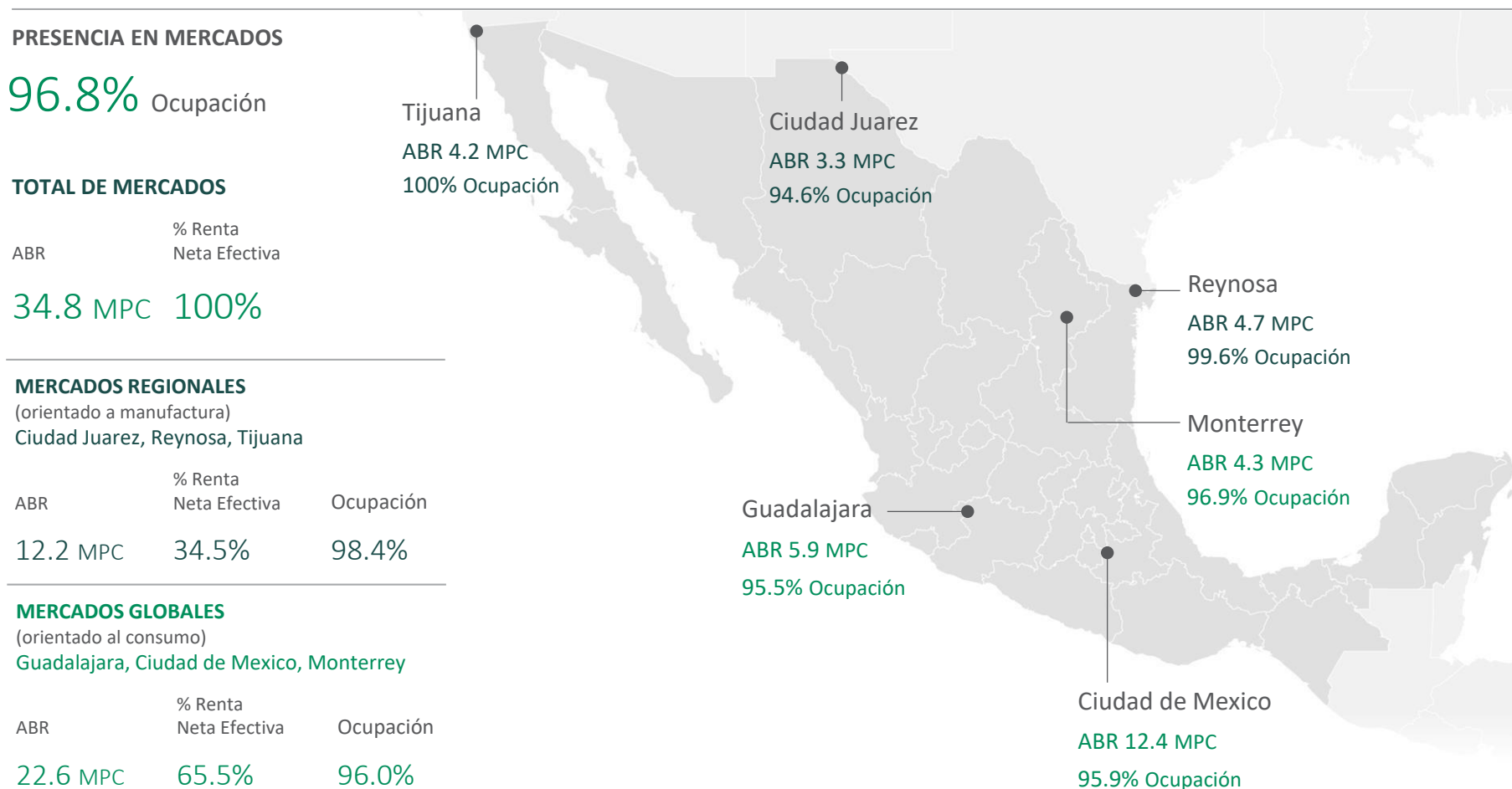
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
12.2 MPC	34.5%	98.4%

MERCADOS GLOBALES

(orientado al consumo)

Guadalajara, Ciudad de Mexico, Monterrey

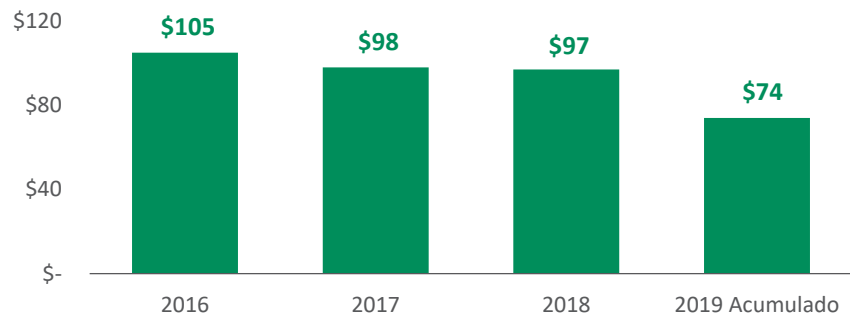
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
22.6 MPC	65.5%	96.0%



Perfil Corporativo

FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

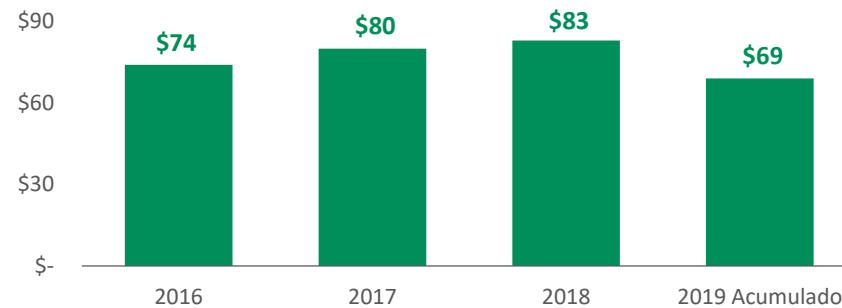
(en millones de US\$)



*FFO, Modificado por FIBRA Prologis incluye cuota por incentivo

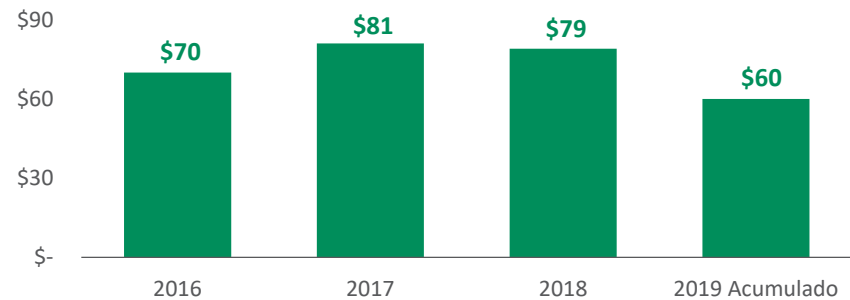
AFFO

(en millones de US\$)



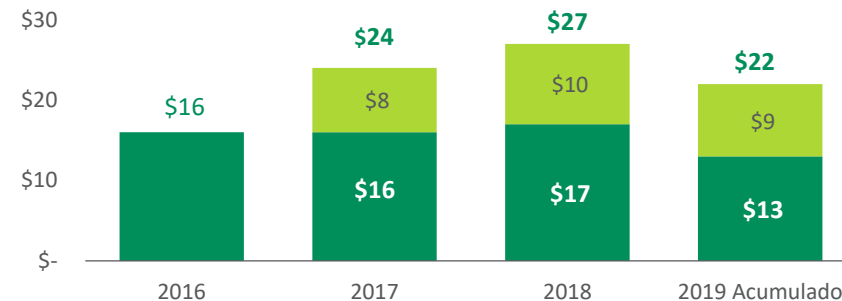
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



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

Desempeño Financiero

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

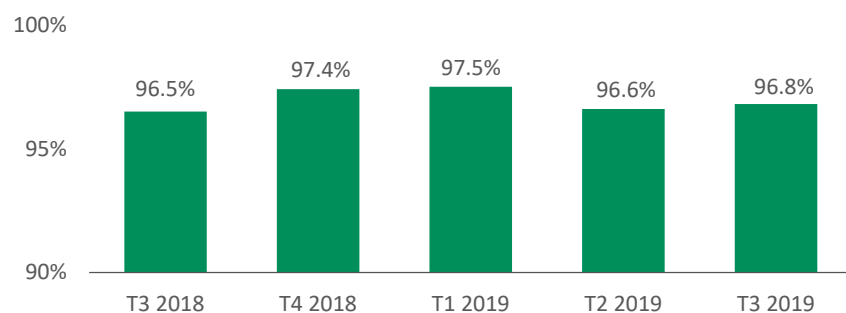
en miles, excepto por CBFi

	Por los tres meses terminados al									
	30 de Septiembre de 2019		30 de Junio de 2019		31 de Marzo de 2019		31 de Diciembre de 2018		30 de Septiembre de 2018	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	943,481	48,551	938,813	49,128	991,918	51,236	959,053	48,553	907,482	47,338
Utilidad Bruta	791,108	40,818	817,517	42,741	861,501	44,437	815,737	41,361	780,683	40,629
Utilidad Neta	460,107	23,836	482,694	25,434	675,497	34,671	887,567	44,248	620,229	32,049
FFO, modificado por FIBRA Prologis	502,518	26,021	364,053	19,226	561,989	28,791	501,703	24,803	503,969	25,901
FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo	502,518	26,021	536,680	27,962	561,989	28,791	501,703	24,803	503,969	25,901
AFFO	428,785	22,232	455,026	23,580	456,058	23,304	338,575	16,644	428,062	21,867
EBITDA ajustada	697,815	36,063	722,630	37,655	738,500	38,042	731,378	36,431	685,947	35,584
Utilidad integral por CBFi	0.7087	0.0367	0.7487	0.0395	1.0478	0.0538	1.3768	0.0686	0.9621	0.0497
FFO por CBFi	0.7741	0.0401	0.5647	0.0298	0.8717	0.0447	0.7782	0.0385	0.7817	0.0402
FFO por CBFi excluyendo comisión por incentivo	0.7741	0.0401	0.8325	0.0434	0.8717	0.0447	0.7782	0.0385	0.7817	0.0402

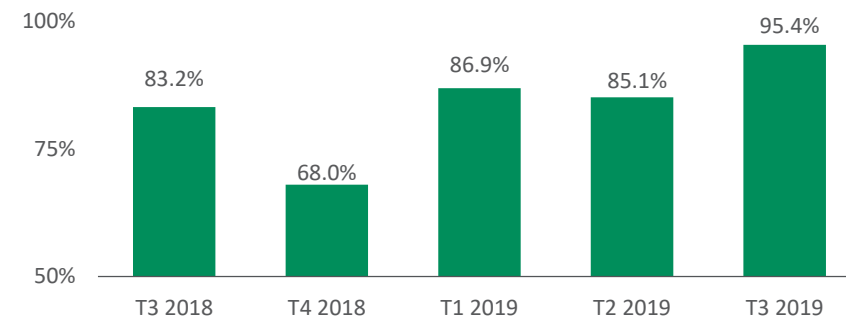
A. Los dólares estadounidenses presentados en este documento representan el monto actual de nuestros estados financieros en dólares estadounidenses, la cual es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

Desempeño Operativo

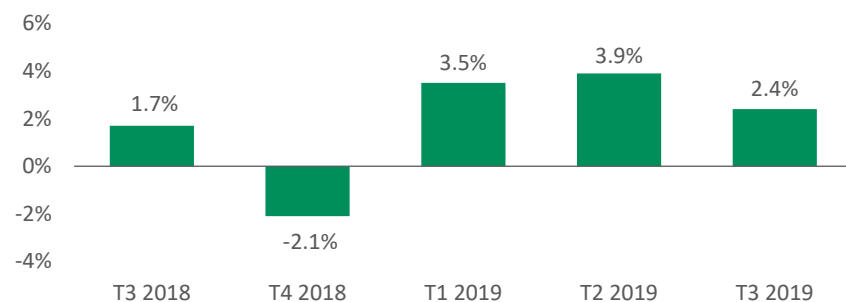
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



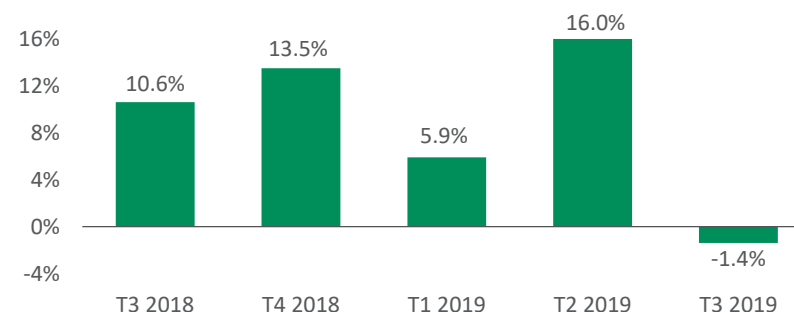
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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
FFO por CBFi año completo excluyendo cuota por incentivo ^(A)	\$	0.1600	\$	0.1650
FFO por CBFi año completo incluyendo cuota por incentivo	\$	0.1425	\$	0.1500
Operaciones				
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%
Despliegue de Capital				
Disposición de edificios	\$	50,000	\$	70,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (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.

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

en miles	30 de Septiembre de 2019		31 de Diciembre de 2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	409,936	20,830	339,276	17,261
Cuentas por cobrar	52,663	2,676	66,167	3,367
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	64,554	3,280	171,082	8,703
Pagos anticipados	30,520	1,551	2,160	110
Propiedades de inversión destinadas para la venta	-	-	1,230,502	62,600
	557,673	28,337	1,809,187	92,041
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	46,165,053	2,345,690	45,727,051	2,326,293
Instrumentos de cobertura	-	-	77,201	3,927
Opciones de tipo de cambio	845	43	-	-
Otros activos	44,800	2,274	47,713	2,429
	46,210,698	2,348,007	45,851,965	2,332,649
Total activo	46,768,371	2,376,344	47,661,152	2,424,690
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	96,915	4,926	121,559	6,185
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	9,770	496	52,476	2,669
Porción circulante de la deuda a largo plazo	33,391	1,697	23,726	1,207
Pasivos relacionados con propiedades de inversión destinadas para la venta	-	-	6,815	347
	140,076	7,119	204,576	10,408
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	15,131,905	768,865	16,464,638	837,613
Depósitos en garantía	292,829	14,879	292,761	14,893
Forwards de tipo de cambio	81,605	4,146	-	-
	15,506,339	787,890	16,757,399	852,506
Total pasivo	15,646,415	795,009	16,961,975	862,914
Capital				
Capital contribuido	14,124,954	985,410	13,952,327	1,016,741
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	16,997,002	595,925	16,746,850	545,035
Total de capital contable	31,121,956	1,581,335	30,699,177	1,561,776
Total de pasivo y capital contable	46,768,371	2,376,344	47,661,152	2,424,690

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

en miles, excepto montos por CBF1	Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de			
	2019		2018		2019		2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos								
Ingresos por arrendamiento	838,379	43,150	811,338	42,370	2,541,147	131,658	2,425,295	127,395
Recuperación de gastos por arrendamiento	92,580	4,754	87,892	4,543	280,770	14,537	241,325	12,623
Otros ingresos por arrendamiento	12,522	647	8,252	425	52,295	2,720	47,810	2,488
	943,481	48,551	907,482	47,338	2,874,212	148,915	2,714,430	142,506
Costos y gastos:								
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	72,798	3,743	49,608	2,602	179,991	9,323	143,197	7,523
Servicios públicos	15,222	786	15,684	828	39,313	2,041	33,809	1,778
Comisiones por administración de propiedades	30,363	1,543	27,083	1,474	86,871	4,532	80,381	4,253
Impuesto predial	18,112	923	17,091	853	53,489	2,724	51,693	2,659
Gastos de operación no recuperables	15,878	738	17,333	952	44,422	2,299	21,478	1,192
	152,373	7,733	126,799	6,709	404,086	20,919	330,558	17,405
Utilidad bruta	791,108	40,818	780,683	40,629	2,470,126	127,996	2,383,872	125,101
Otros gastos (ingresos):								
Pérdida en valuación de propiedades de inversión	34,935	1,799	(111,534)	(5,881)	(224,228)	(11,870)	(697,223)	(36,147)
Comisión por administración de activos	85,839	4,376	81,276	4,308	252,620	13,196	241,089	12,605
Comisión por incentivo	-	-	-	-	172,627	8,736	205,364	10,337
Honorarios profesionales	12,751	650	10,176	563	27,955	1,451	32,656	1,771
Gastos por interés	173,701	8,932	159,472	8,479	518,295	26,916	463,252	24,337
Amortización de prima en deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	(4,639)	(248)
Amortización del costo financiero diferido	11,758	607	14,423	767	41,405	2,162	41,100	2,167
Pérdida (utilidad) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	18,638	969	(4,043)	(232)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,838	503	8,083	437	26,373	1,372	21,855	1,159
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	1,135	58	5,169	275	12,138	628	6,159	340
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	221	11	-	-	640	33	8,995	453
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	6,341	328	(9,895)	(542)	3,714	191	(26,353)	(1,391)
(Utilidad) pérdida neta cambiaria realizada	(8,036)	(413)	2,282	120	(8,302)	(427)	2,190	115
Otros gastos generales y administrativos	2,518	131	1,002	54	9,953	519	8,834	459
	331,001	16,982	160,454	8,580	851,828	43,876	299,236	15,725
Utilidad neta	460,107	23,836	620,229	32,049	1,618,298	84,120	2,084,636	109,376
Otra utilidad integral:								
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
(Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(761,200)	2,291	1,621,132	76	73,440	(546)	1,429,073	(463)
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>								
Pérdida (utilidad) no realizada en swaps de tasa de interés	24,408	1,240	(5,753)	(448)	152,773	7,869	(73,542)	(3,868)
	(736,792)	3,531	1,615,379	(372)	226,213	7,323	1,355,531	(4,331)
(Pérdida) utilidad integral del periodo	1,196,899	20,305	(995,150)	32,421	1,392,085	76,797	729,105	113,707
Utilidad por CBF1 (A)	0.7087	0.0367	0.9621	0.0497	2.5026	0.1301	3.2517	0.1706

Información Financiera

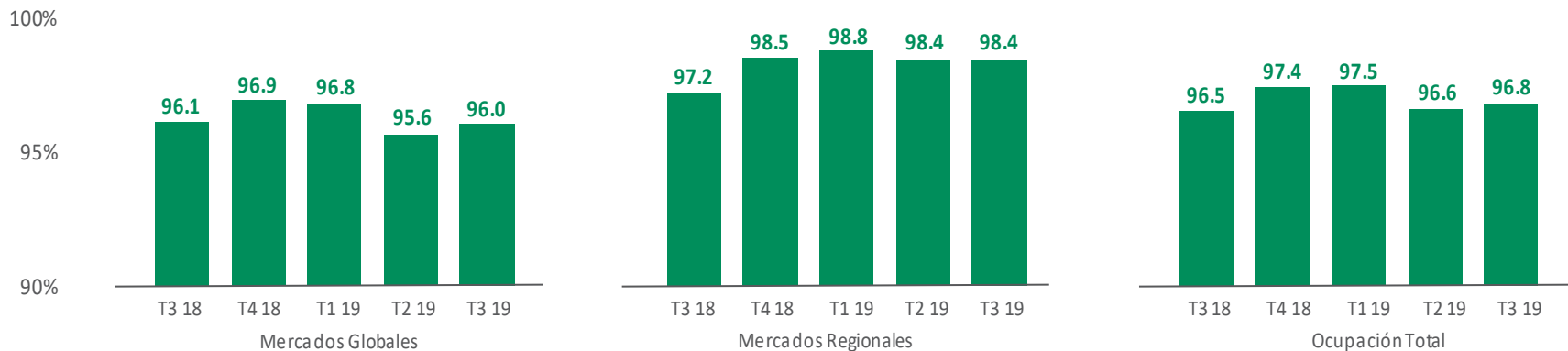
Resultados Integrales al FFO, AFFO y EBITDA

en miles	Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de				Por los nueve meses terminados al 30 de Septiembre de			
	2019		2018		2019		2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta al FFO								
Utilidad Neta	460,107	23,836	620,229	32,049	1,618,298	84,120	2,084,636	109,376
Ajustes para calcular el FFO, como lo define FIBRA Prologis:								
Pérdida (utilidad) por valuación de las propiedades de inversión	34,935	1,799	(111,534)	(5,881)	(224,228)	(11,870)	(697,223)	(36,147)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	1,135	58	5,169	275	12,138	628	6,159	340
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	6,341	328	(9,895)	(542)	3,714	191	(26,353)	(1,391)
Pérdida (utilidad) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	18,638	969	(4,043)	(232)
FFO, modificado por FIBRA Prologis	502,518	26,021	503,969	25,901	1,428,560	74,038	1,363,176	71,946
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	172,627	8,736	205,364	10,337
FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo	502,518	26,021	503,969	25,901	1,601,187	82,774	1,568,540	82,283
FFO, modificado por FIBRA Prologis	502,518	26,021	503,969	25,901	1,428,560	74,038	1,363,176	71,946
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	8,888	461	4,029	168	(13,712)	(784)	(46,139)	(2,431)
Mejoras a las propiedades	(40,019)	(2,068)	(35,855)	(1,887)	(130,466)	(6,801)	(119,577)	(6,267)
Mejoras de los inquilinos	(34,456)	(1,775)	(27,213)	(1,434)	(87,540)	(4,551)	(109,999)	(5,768)
Comisiones por arrendamiento	(19,904)	(1,014)	(31,291)	(1,648)	(71,004)	(3,683)	(65,385)	(3,458)
Amortización de costos financieros diferidos	11,758	607	14,423	767	41,405	2,162	41,100	2,167
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
AFFO	428,785	22,232	428,062	21,867	1,339,870	69,117	1,263,901	66,278
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
Utilidad neta	460,107	23,836	620,229	32,049	1,618,298	84,120	2,084,636	109,376
Pérdida (utilidad) por valuación de las propiedades de inversión	34,935	1,799	(111,534)	(5,881)	(224,228)	(11,870)	(697,223)	(36,147)
Gastos por interés	173,701	8,932	159,472	8,479	518,295	26,916	463,252	24,337
Amortización de costos financieros diferidos	11,758	607	14,423	767	41,405	2,162	41,100	2,167
Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	-	-	(4,639)	(248)
Pérdida (utilidad) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	-	-	-	-	18,638	969	(4,043)	(232)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,838	503	8,083	437	26,373	1,372	21,855	1,159
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	1,135	58	5,169	275	12,138	628	6,159	340
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	6,341	328	(9,895)	(542)	3,714	191	(26,353)	(1,391)
Ajustes pro forma por disposiciones	-	-	-	-	(28,315)	(1,464)	-	-
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	172,627	8,736	205,364	10,337
EBITDA ajustada	697,815	36,063	685,947	35,584	2,158,945	111,760	2,090,108	109,698

Resumen de Operaciones

Indicadores Operativos

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



pies cuadrados en miles

Actividad de Arrendamiento

	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Pies cuadrados de contratos empezados					
Renovaciones	2,432	1,068	1,340	1,650	653
Nuevos contratos	539	735	253	357	126
Total de pies cuadrados de contratos empezados	2,971	1,803	1,593	2,007	779
Duración promedio de contratos empezados (meses)	46	86	54	69	37
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	8,893	8,666	8,654	8,374	6,182
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	25.7%	24.9%	24.7%	23.8%	17.6%
Cambio en renta - efectivo	3.7%	-2.0%	-5.2%	-3.6%	-0.7%
Cambio en renta neta efectiva	10.6%	13.5%	5.9%	16.0%	-1.4%

Operaciones

Indicadores Operativos

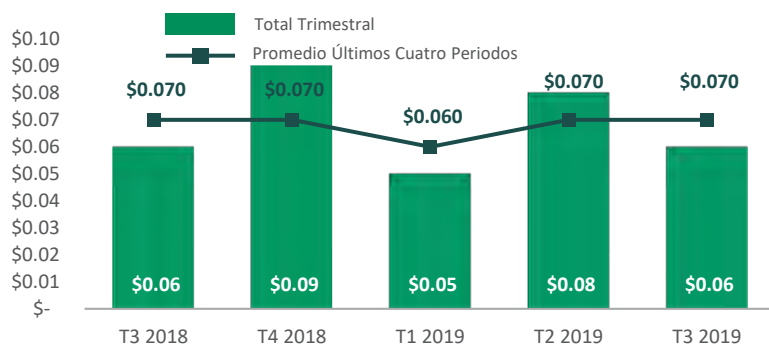
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T3 2018		T4 2018		T1 2019		T2 2019		T3 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	35,855	1,887	63,492	3,141	37,713	1,970	52,734	2,764	40,019	2,068
Mejoras de los inquilinos	27,213	1,434	51,138	2,564	32,773	1,710	20,311	1,066	34,456	1,775
Comisiones por arrendamiento	31,291	1,648	48,678	2,481	31,016	1,618	20,085	1,051	19,904	1,014
Total de costos de rotación	58,504	3,082	99,816	5,045	63,789	3,328	40,396	2,117	54,360	2,789
Total de gastos de capital	94,359	4,969	163,308	8,186	101,502	5,298	93,130	4,881	94,379	4,857
Últimos cuatro periodos - % de NOI	13.6%		14.2%		13.6%		13.8%		13.7%	

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T3 2018	T4 2018	T1 2019	T2 2019	T3 2019
Pies cuadrados del portafolio	34,167	34,167	33,362	33,030	33,030
Ocupación promedio	96.2%	96.5%	97.1%	100.0%	96.3%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	2.3%	(0.2%)	7.3%	6.3%	4.2%
Gastos operativos en efectivo	5.3%	9.4%	30.3%	19.7%	11.8%
NOI en efectivo	1.7%	(2.1%)	3.5%	3.9%	2.4%
NOI - neto efectivo	1.0%	(1.9%)	2.1%	0.9%	1.5%
Cambio en ocupación promedio	(0.3%)	(2.0%)	1.2%	(1.4%)	0.4%

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.

Resumen Operativo

Portafolio Operativo

pies cuadrados y moneda en miles

	# de Edificios	Pies Cuadrados				Renta Neta Efectiva						Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %	NOI del Tercer Trimestre		Anualizado		% del Total		Total		% del Total	
						Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
Mercados Globales															
Ciudad de México	52	12,403	35.7	95.9	95.9	274,619	14,170	1,309,364	66,530	37.7	110	5.59	18,507,821	940,400	40.1
Guadalajara	25	5,889	16.9	95.5	95.5	127,433	6,575	539,962	27,436	15.5	96	4.88	7,210,061	366,350	15.6
Monterrey	22	4,315	12.4	96.9	96.9	101,012	5,212	427,172	21,705	12.3	102	5.19	5,697,788	289,510	12.3
Total mercados globales	99	22,607	65.0	96.0	96.0	503,064	25,957	2,276,498	115,671	65.5	105	5.33	31,415,671	1,596,260	68.0
Mercados Regionales															
Reynosa	30	4,712	13.6	99.6	100.0	116,143	5,992	494,972	25,150	14.2	105	5.34	5,456,502	277,250	11.8
Tijuana	33	4,214	12.1	100.0	100.0	98,921	5,104	406,113	20,635	11.7	96	4.90	5,200,651	264,250	11.3
Ciudad Juárez	28	3,235	9.3	94.6	94.6	67,747	3,495	298,322	15,158	8.6	97	4.95	3,654,725	185,700	7.9
Total mercados regionales	91	12,161	35.0	98.4	98.6	282,811	14,591	1,199,407	60,943	34.5	100	5.08	14,311,878	727,200	31.0
Total portafolio operativo	190	34,768	100.0	96.8	96.9	785,875	40,548	3,475,905	176,614	100.0	103	5.24	45,727,549	2,323,460	99.0
Patio intermodal ^(A)						5,233	270						320,797	16,300	0.7
Tierra ^(B)													116,707	5,930	0.3
Total de propiedades de inversión		34,768	100.0			791,108	40,818						46,165,053	2,345,690	100.0

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

B. Tenemos 20.75 acres de tierra en Monterrey que tiene un área construible de 362,784 pies cuadrados y dos proyectos de expansión de 203,864 pies cuadrados en desarrollo al 30 de Septiembre de 2019.

Resumen Operativo

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	3.1%	1,301
2 DHL	2.9%	994
3 Geodis	2.8%	796
4 LG, Inc.	2.1%	694
5 Johnson Controls Inc.	1.5%	500
6 Uline	1.5%	559
7 Kuehne & Nagel	1.5%	451
8 Ryder System Inc.	1.4%	501
9 Celestica, Inc.	1.4%	374
10 Panalpina	1.4%	396
10 Clientes Principales	19.6%	6,566

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

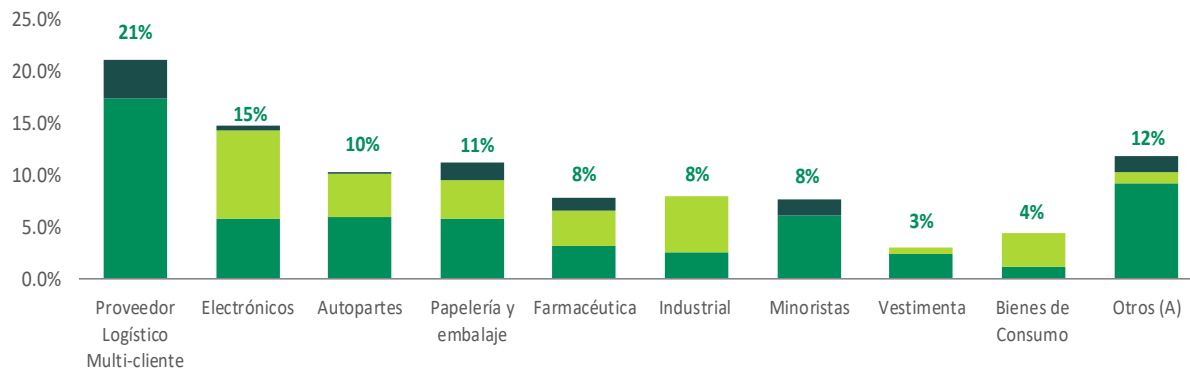
Año	Pies Cuadrados	Renta Neta Efectiva							
		Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		% por Moneda		
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$	
2019	1,457	136,349	6,928	4%	93.56	4.75	52%	48%	
2020	8,647	843,499	42,859	24%	97.55	4.96	19%	81%	
2021	5,399	565,607	28,739	16%	104.76	5.32	45%	55%	
2022	4,862	506,308	25,726	15%	104.13	5.29	50%	50%	
2023	3,820	398,595	20,253	11%	104.36	5.30	29%	71%	
Mes a mes	291	27,652	1,405	1%	94.90	4.82	58%	42%	
En adelante	9,210	997,895	50,704	29%	108.35	5.51	27%	73%	
	33,686	3,475,905	176,614	100%	103.2	5.24	33%	67%	

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	57,984	32.8	10,836	32.2
Contratos denominados en US\$	118,630	67.2	22,850	67.8
Total	176,614	100	33,686	100

USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

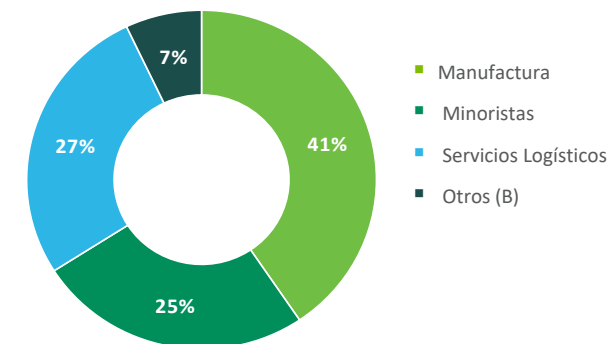
% del Portafolio RNE



■ Distribución, Minoristas y B2B - 56% ■ Manufactura - 32% ■ Comercio Electrónico y Transporte - 12%

TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



A. Otros incluyen: transporte, alimentos / bebidas, productos de consumo, construcción, centro de datos/oficina.
B. Otros incluyen: transporte y flete, servicios.

Uso de Capital

Disposiciones

pies cuadrados y moneda en miles

	T3 2019			Año Completo 2019		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
Disposición de Edificios						
Mercados Globales						
Ciudad de México	-	-	-	-	-	-
Guadalajara	-	-	-	518	557,903	29,498
Monterrey	-	-	-	416	461,290	24,400
Total Mercados Globales	-	-	-	934	1,019,193	53,898
Mercados Regionales						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-	332	340,779	18,062
Total Mercados Regionales	-	-	-	332	340,779	18,062
Total Disposición de Edificios	-	-	-	1,266	1,359,972	71,960
Promedio ponderado de cap rate estabilizado						8.2%

Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

moneda en millones

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	-	-	2,952	150	-	-	2,952	150	4.2%	4.4%
En adelante	-	-	10,136	515	2,106	107	12,242	622	4.7%	4.7%
Subtotal-valor nominal de la deuda	-	-	13,088	665	2,106	107	15,194	772		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	-	-	(19)	(1)	(19)	(1)		
Deuda Total	-	-	13,088	665	2,087	106	15,175	771	4.5%	4.6%

Promedio ponderado de tasa de interés (A)	-	4.5%	470.0%	4.5%
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva (B)	-	4.6%	4.7%	4.6%
Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes	-	3.7	6.3	4.1

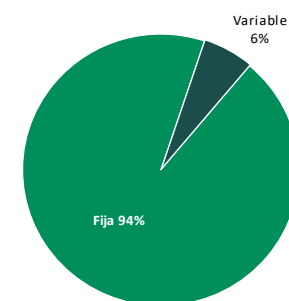
moneda en millones

Liquidez	Ps.	US\$
	Contrato de crédito revolvente	6,396
Menos:	-	-
Préstamos desembolsados	-	-
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	6,396	325
Efectivo no restringido	410	21
Liquidez total	6,806	346

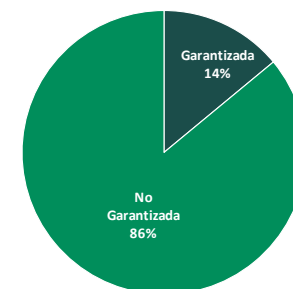
Métricas de Deuda (C)	2019	
	Tercer Trimestre	Segundo Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	32.0%	32.1%
Razón de cobertura de cargos fijos	4.04x	4.35x
Razón de cobertura de cargos fijos, excluyendo deuda de cambio realizada a EBITDA ajustada	5.20x	4.99x

- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
- B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
- C. Estos cálculos se obtuvieron con base a los dólares estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- D. Incluye swaps de tasa de interés.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 30 de Septiembre de 2019.

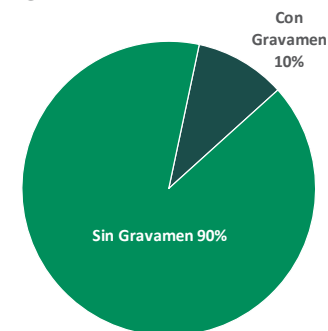
DEUDA FIJA VS. VARIABLE (D)



DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN (E)



Patrocinador

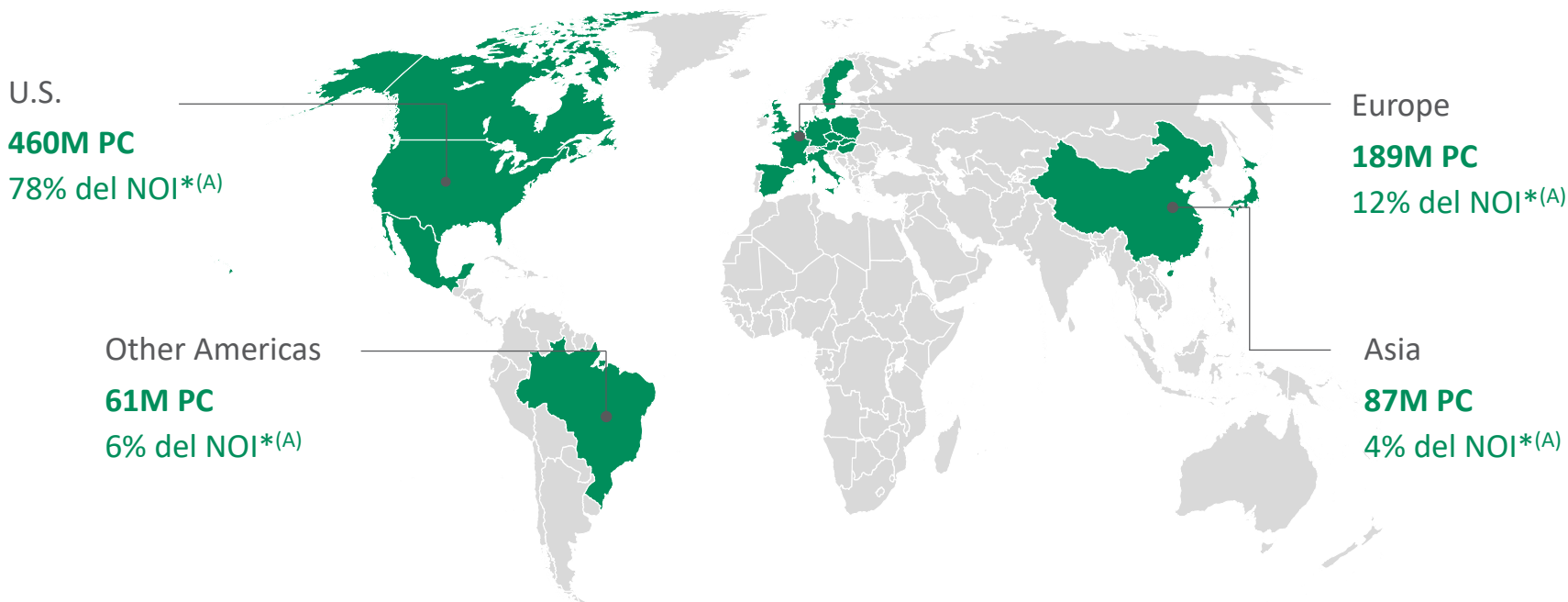
Plataforma Mundial^(A)

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 30 de Septiembre de 2019, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 797 millones de pies cuadrados (74 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.

3,793
Propiedades

797M
Pies Cuadrados

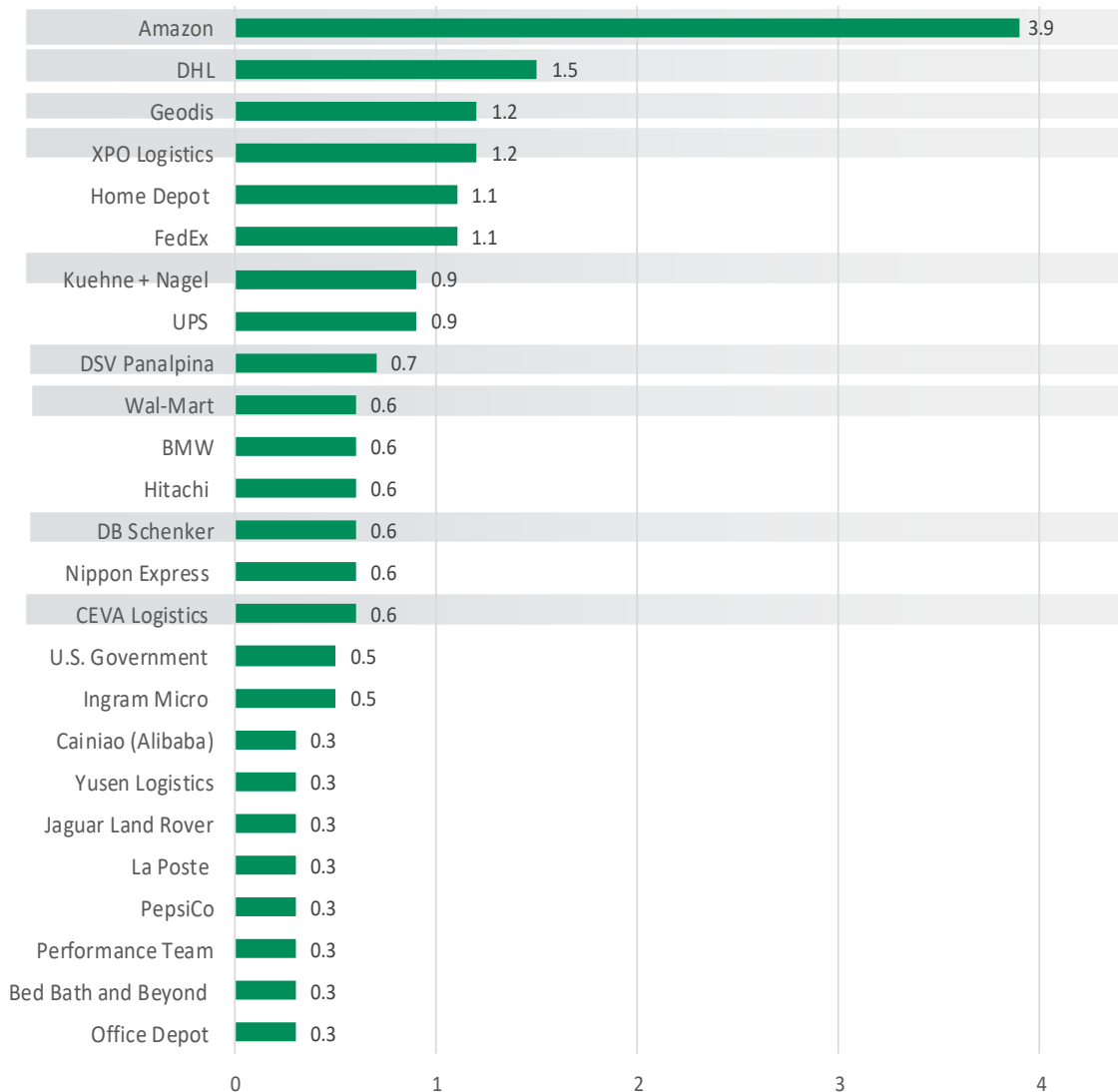
5,100
Clientes



Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

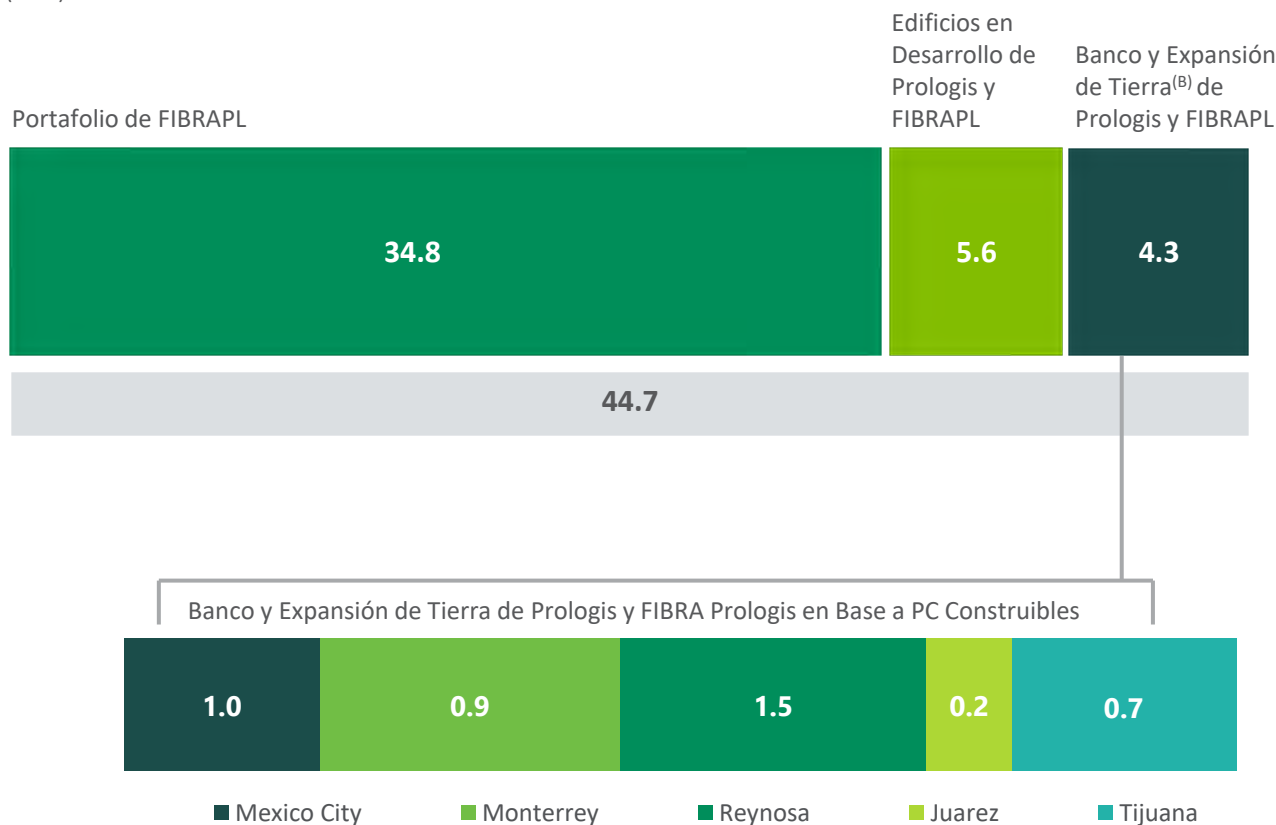


Patrocinador

Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)



- Crecimiento potencial de 29% 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	97.1%
Monterrey	0.8	87.4%
Ciudad Juárez	0.4	46.4%
Tijuana	0.4	0%
Total	5.6	85.0%



Prologis Tres Ríos #7, Ciudad de Mexico, Mexico

Notas y Definiciones

Notas y Definiciones

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

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

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

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

Creemos que el EBITDA Ajustado brinda a los inversionistas información relevante y útil porque permite a los inversionistas ver nuestro desempeño operativo, analizar nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de pago de intereses y hacer las distribuciones de CBFi sin apalancamiento antes de los efectos del impuesto sobre la renta, gastos de amortización no monetarios, ganancias y pérdidas en la disposición de inversiones en ganancias o pérdidas no realizadas en bienes raíces por ajustes de valor de mercado a propiedades de inversión y revaluación de Pesos a nuestra moneda funcional al dólar estadounidense, y otros artículos (descritos anteriormente), que afectan la comparabilidad. Aunque no son frecuentes o 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 nueve meses terminados			
	al 30 de Septiembre de 2019		al 30 de Septiembre de 2018		al 30 de Septiembre de 2019		al 30 de Septiembre de 2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
Utilidad (pérdida) neta	460,107	23,836	620,229	32,049	1,618,298	84,120	2,084,636	109,376
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	649,186	649,186	644,674	644,674	646,640	646,640	641,089	641,089
Utilidad integral por CBFi - Básico y diluido	0.7087	0.0367	0.9621	0.0497	2.5026	0.1301	3.2517	0.1706
FFO								
FFO, modificado por FIBRA Prologis	502,518	26,021	503,969	25,901	1,428,560	74,038	1,363,176	71,946
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	649,186	649,186	644,674	644,674	646,640	646,640	641,089	641,089
FFO por CBFi - Básico y diluido	0.7741	0.0401	0.7817	0.0402	2.2092	0.1145	2.1263	0.1122
FFO, modificado por FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo	502,518	26,021	503,969	25,901	1,601,187	82,774	1,568,540	82,283
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	649,186	649,186	644,674	644,674	646,640	646,640	641,089	641,089
FFO por CBFi excluyendo comisión por incentivo	0.7741	0.0401	0.7817	0.0402	2.4762	0.1280	2.4467	0.1283

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 30 de Septiembre de 2019		al 30 de Junio de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	15,193,578	772,000	14,798,083	772,000
Menos: efectivo	(409,936)	(20,830)	(372,425)	(19,431)
Menos: IVA por recuperar	(19,865)	(1,036)	(8,701)	(454)
Deuda total, neta de ajustes	14,763,777	750,134	14,416,957	752,115
Propiedades de inversión	46,165,053	2,345,690	44,916,971	2,343,270
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión	32.0%	32.0%	32.1%	32.1%
Índice de cobertura de cargos fijos:				
EBITDA ajustado	697,815	36,063	722,630	37,655
Interest expense	173,701	8,932	166,202	8,657
Índice de cobertura de cargos fijos	4.02x	4.04x	4.35x	4.35x
Deuda al EBITDA ajustada:				
Deuda total, neta de ajustes	14,763,777	750,134	14,416,957	752,115
EBITDA ajustado anualizado	2,791,260	144,252	2,890,520	150,620
Índice de deuda al EBITDA ajustado	5.29x	5.20x	4.99x	4.99x

Notas y Definiciones (continuación)

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

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

Nuestras Medidas FFO

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

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

FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

AFFO

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

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

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

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

Notas y Definiciones (continuación)

Limitaciones en el Uso de Nuestras Medidas FFO

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

Notas y Definiciones (continuación)

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

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

Mismas Propiedades. Nuestras métricas de mismas propiedades son medidas financieras que no pertenecen a IFRS, que se utilizan en la industria de bienes raíces y se esperan por parte de los analistas e inversionistas, tanto en términos netos efectivos como en efectivo. Evaluamos el desempeño operativo de las propiedades en operaciones que son de nuestra propiedad utilizando un análisis de

“Mismas Propiedades” porque la población de propiedades en este análisis es consistente periodo a periodo, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 30 de Septiembre 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 (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	48,551	47,338	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(2,315)	(2,543)	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	2,284	2,171	
Ajuste por nivelación de rentas	499	138	
Otros ajustes para las propiedades en el portafolio Mismas Propiedades	42	-	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	49,061	47,105	4.2%
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	7,733	6,709	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(319)	(208)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	2,284	2,171	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	9,698	8,672	11.8%
NOI			
Según estados de utilidad integral	40,818	40,629	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(1,996)	(2,335)	
Ajuste por nivelación de rentas	499	138	
Gastos netos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	-	-	
Otros ajustes para las propiedades en el portafolio Mismas Propiedades	42	-	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	39,363	38,433	2.4%
Ajuste por nivelación de rentas	(499)	(138)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	38,864	38,294	1.5%

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

Notas y Definiciones (continuación)

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:

Estadísticas FIBRA Prologis (190 Activos)	Por los tres meses terminados al 30 de Septiembre de 2019
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 \$5.16

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

FIBRA Prologis Financial Information





El Puente Industrial Ctr #2, Reynosa, Mexico

Interim Condensed Financial
Statements

Supplemental Financial
Information



FIBRA Prologis Announces Third Quarter 2019 Earnings Results

MEXICO CITY (October 16, 2019) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the third quarter of 2019.

HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Period-end occupancy was 96.8 percent.
- Leasing volume was 779,888 square feet.
- Weighted average customer retention was 95.4 percent.
- Net effective rents on rollover decreased 1.4 percent.
- Same store cash NOI increased 2.4 percent.

Net earnings per CBFi was Ps. 0.7087 (US\$0.0367) for the third quarter compared with Ps. 0.9621 (US\$0.0497) for the same period in 2018.

Funds from operations (FFO) per CBFi was Ps. 0.7741 (US\$0.0401) for the third quarter compared with Ps. 0.7817 (US\$0.0402) for the same period in 2018.

OPERATING PERFORMANCE

“Despite solid performance, historically low leasing volume in the third quarter had a disproportionate impact on our operating results,” said Luis Gutiérrez, CEO, Prologis Property Mexico. “However, in October to-date, we have already commenced more leases than we had throughout the entire third quarter.”

“Our ability to generate internal growth remains a key component of FIBRA Prologis’ value,” added Gutiérrez. “Importantly, cash same store NOI increased 2.4 percent.”

Operating Portfolio	3Q19	3Q18	Notes
Period End Occupancy	96.8%	96.5%	<i>Led by improvement in occupancy in Guadalajara, partly offset by decreases in Mexico City</i>
Leases Commenced	0.8 MSF	3.0 MSF	<i>Lowest leasing volume since IPO; 84% of leasing activity related to renewals.</i>
Customer Retention	95.4%	83.2%	
Net Effective Rent Change	(1.4%)	10.6%	<i>Driven by 0.3MSF of roll-downs in Guadalajara and Tijuana</i>
Cash Same Store NOI	2.4%	1.7%	<i>Driven by higher contractual rent escalators and lower bad debt, partly offset by a weaker peso</i>



STRONG FINANCIAL POSITION

FIBRA Prologis ended the third quarter with a leverage of 32.0 percent and liquidity of Ps. 6.8 billion (US\$345.8 million), which included Ps. 6.4 billion (US\$325.0 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 409.9 million (US\$20.8 million) of unrestricted cash.

“In the third quarter, we executed a floating-for-fixed interest rate swap on \$240 million at an all-in rate of 1.75%, replacing a swap that expired in July,” said Jorge Girault, senior vice president, Finance, Prologis Property Mexico. “Our balance sheet continues to be in excellent shape with significant liquidity, low leverage and an attractive debt cost.”

WEBCAST & CONFERENCE CALL INFORMATION

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

- Thursday, October 17, 2019, at 9 a.m. CT/10 a.m. ET
- Live webcast at 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 7250339.

A telephonic replay will be available October 17 - October 24 at +1 855 859 2056 from the U.S. and Canada or at +1 404 537 3406 from all other countries using conference code 7250339. The replay will be posted in the Investor Relations section of the FIBRA Prologis website.

ABOUT FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of September 30, 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, San Francisco
Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com, Mexico City



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

**Interim Condensed Financial
Statements as of September 30, 2019
and for the three and nine months
periods then ended**

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

Third 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.

Third Quarter 2019 Management Overview

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

The combination of FIBRA Prologis' well-located, high-quality properties and our ongoing commitment to excellence in customer service resulted in occupancy growth and above-average retention in the third quarter. However, due to a summer slowdown and lease expirations, leasing volume came in at 779,000 square feet, a low for us. The average term of commenced leases was 37 months, while renewals comprised more than 95 percent of third quarter activity. While occupancy reached 96.8 percent, net effective rents on rollover decreased 1.4 percent, the result of above-market rents on about 300,000 square feet in Tijuana and Guadalajara, which rolled down to market. Cash same store NOI grew 2.4 percent on higher contractual rent increases and lower bad debt expense, offset partly by the weaker peso. On the whole, FIBRA Prologis' results in the quarter were solid, and I am proud of what our teams accomplished.

Although logistics real estate demand has been stable throughout the year, the near-term economic outlook has further weakened. While 2019 GDP growth was revised down to less than 50 basis points, consumption was forecast at 1.2 percent and manufacturing at 60 basis points. While most of our markets continue to see positive growth, the macroeconomic overhang could pressure market rent growth.

For us, demand was steady in the third quarter, with almost 4 million square feet of net absorption across our six markets, bringing the year-to-date level to more than 11 million square feet. Importantly, net absorption is on pace for approximately 15 million square feet for the year. Demand was especially strong this quarter in our consumption-oriented markets of Mexico City, Guadalajara and Monterrey, which recorded 75 percent of total net absorption. The border markets remain healthy, particularly in Ciudad Juarez and Tijuana, where demand has picked up significantly this year in light of new deliveries. We continue to see interest from existing companies that are exploring expansion in our border markets, which could further lift demand.

A notable slowdown in modern-grade development across Mexico has helped offset economic headwinds. Land constraints in Mexico City and Tijuana have put limitations on new supply. In Ciudad Juarez and Reynosa, supply has been muted by the overhang from an unratified USMCA agreement. In Guadalajara, the development pipeline has come down as completions have been slow to be absorbed. Third quarter completions edged up to 5 million square feet and are on pace for about 15.5 million square feet for the year. As a result, market vacancy remains low at 4.4 percent for modern-grade product and, down 20 basis points year-over-year.

In closing, FIBRA Prologis' portfolio has proven adept at delivering solid operating and financial performance despite an evolving macroeconomic and operating environment. We continue to be disciplined with our capital and believe this approach has been warranted, particularly as the geopolitical rhetoric has impacted both the operating environment and capital markets. We remain focused on best-in-class customer service, which we believe, along with our irreplaceable portfolio, will continue to deliver meaningful value for our certificate holders.

Thank you for your continued support.

Sincerely,

Luis Gutiérrez

Chief Executive Officer

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

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

Management Overview

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) is a leading owner and operator of Class-A logistics real estate in Mexico. As of September 30, 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 230 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 65.5 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 34.5 percent are in regional manufacturing markets (Regional Markets). Global Markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and consumption-driven. They benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs, and their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Regional Markets include Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa—industrial centers for the automotive, electronics, medical and aerospace industries, among others. These markets benefit from a ready and qualified workforce as well as proximity to the U.S. border.

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

Our third quarter financial information includes results from July 1, 2019, through September 30, 2019. During the quarter ended September 30, 2019, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- Operating results:

Operating Portfolio	3Q 2019	3Q 2018	Notes
Period End Occupancy	96.8%	96.5%	<i>Led by improvement in occupancy in Guadalajara, partly offset by decreases in Mexico City</i>
Leases Commenced	0.8MSF	3.0MSF	<i>Lowest leasing volume since IPO; 84% of leasing activity related to renewals.</i>
Customer Retention	95.4%	83.2%	
Net Effective Rent Change	(1.4%)	10.6%	<i>Driven by 0.3MSF of roll-downs in Guadalajara and Tijuana</i>
Same Store Cash NOI	2.4%	1.7%	<i>Driven by higher contractual rent escalators and lower bad debt, partly offset by a weaker peso</i>
Turnover Cost on Leases Commenced (per square feet)	US\$1.95	US\$1.43	<i>Increase driven primarily by higher customer improvements in two Mexico City properties</i>

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 70 basis points year-over-year is mainly due to higher contractual rent escalators and lower bad debt expense, partly offset by the weaker peso.

Operational Outlook

Market vacancy in Mexico's six main logistics markets fell 10 basis points quarter-over-quarter to 4.4 percent for modern-grade product. In the three main Global Markets, demand in the first nine months of 2019 was 6.3 million square feet while demand in the Regional markets over the same time was 5.0 million square feet. The composition of demand has evolved throughout the year, as the export-centric markets of Monterrey, Ciudad Juarez, Reynosa and Tijuana comprised nearly two-thirds of total net absorption. By comparison, these four markets made up approximately half of total net absorption in the six main markets between 2016 and 2018.

This everchanging economic climate could create a headwind for market rental growth. Although logistics real estate demand has remained durable throughout the year, the near-term economic outlook has weakened to less than 50 basis points of expected GDP

growth in 2019. Manufacturing production is anticipated to grow by just 60 basis points this year due to the slowing auto sector, while consumption is forecast to grow 1.2 percent. Customers remain compelled to expand operations but are more mindful of market rental rates which have slowed below inflation.

Acquisitions

Our exclusivity agreement with Prologis gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of September 30, 2019, Prologis had 5.6 million square feet under development or pre-stabilization, of which 85 percent was leased or pre-leased as of the end of the third 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 67.2 percent of annualized net effective rents. Peso exposure decreased 10 basis points quarter-over-quarter. 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. 409.9 million (approximately US\$20.8 million) as of September 30, 2019, the result of cash flow from operating properties
- borrowing capacity of Ps. 6.4 billion (US\$325.0 million) under our unsecured credit facility

Debt

As of September 30, 2019, we had approximately Ps. 15.2 billion (US\$772.0 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 4.6 percent (a weighted average coupon rate of 4.5 percent) and a weighted average maturity of 4.1 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of September 30, 2019, were 32.5 percent and 8.7 times, respectively.



Independent Auditors' Report on Review of Interim Financial Information

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

Introduction

We have reviewed the accompanying September 30, 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 September 30, 2019;
- The condensed statement of comprehensive income for the three-month and nine-month periods ended September 30, 2019;
- The condensed statement of changes in equity for the nine-month period ended September 30, 2019;
- The condensed statement of cash flows for the nine-month period ended September 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 September 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 be 'AVO', enclosed within a circular scribble. A vertical line extends downwards from the bottom of the signature.

Alberto Vazquez Ortiz

Mexico City, October 15, 2019.

Interim condensed statements of financial position

As of September 30, 2019 and December 31, 2018

in thousands Mexican Pesos		September 30, 2019	December 31, 2018
Assets			
Current assets:			
Cash		\$ 409,936	\$ 339,276
Trade receivables	7	52,663	66,167
Other receivables and value added tax	8	64,554	171,082
Prepaid expenses	9	30,520	2,160
Assets held for sale	10	-	1,230,502
		557,673	1,809,187
Non-current assets:			
Investment properties	11	46,165,053	45,727,051
Hedge instruments	15	-	77,201
Exchange rate options	15	845	-
Other assets		44,800	47,713
		46,210,698	45,851,965
Total assets		\$ 46,768,371	\$ 47,661,152
Liabilities and equity			
Current liabilities:			
Trade payables		\$ 96,915	\$ 121,559
Due to affiliates	14	9,770	52,476
Current portion of long term debt	12	33,391	23,726
Liabilities related to assets held for sale		-	6,815
		140,076	204,576
Non-current liabilities:			
Long term debt	12	15,131,905	16,464,638
Security deposits		292,829	292,761
Hedge instruments	15	81,605	-
		15,506,339	16,757,399
Total liabilities		15,646,415	16,961,975
Equity:			
CBFI holders' capital	13	14,124,954	13,952,327
Other equity accounts and retained earnings		16,997,002	16,746,850
Total equity		31,121,956	30,699,177
Total liabilities and equity		\$ 46,768,371	\$ 47,661,152

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

Interim condensed statements of comprehensive income

For the three and nine months ended September 30, 2019 and 2018

in thousands Mexican Pesos, except per CBFi amounts	Note	Three months ended September 30		Nine months ended September 30	
		2019	2018	2019	2018
Revenues:					
Lease rental income		\$ 838,379	\$ 811,338	\$ 2,541,147	\$ 2,425,295
Rental recoveries		92,580	87,892	280,770	241,325
Other property income		12,522	8,252	52,295	47,810
		943,481	907,482	2,874,212	2,714,430
Costs and expenses:					
Operating expenses:					
Operating and maintenance		72,798	49,608	179,991	143,197
Utilities		15,222	15,684	39,313	33,809
Property management fees	14	30,363	27,083	86,871	80,381
Real estate taxes		18,112	17,091	53,489	51,693
Non-recoverable operating		15,878	17,333	44,422	21,478
		152,373	126,799	404,086	330,558
Gross profit		791,108	780,683	2,470,126	2,383,872
Loss (gain) on valuation of investment properties	11	34,935	(111,534)	(224,228)	(697,223)
Asset management fees	14	85,839	81,276	252,620	241,089
Incentive fee	14	-	-	172,627	205,364
Professional fees		12,751	10,176	27,955	32,656
Financial cost		185,459	173,895	559,700	499,713
Net (gain) loss on early extinguishment of debt		-	-	18,638	(4,043)
Unused credit facility fee		9,838	8,083	26,373	21,855
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	15	1,135	5,169	12,138	6,159
Realized loss on exchange rate hedge instruments	15	221	-	640	8,995
Net exchange gain		(1,695)	(7,613)	(4,588)	(24,163)
Other general and administrative expenses		2,518	1,002	9,953	8,834
		331,001	160,454	851,828	299,236
Net income		460,107	620,229	1,618,298	2,084,636
Other comprehensive income (loss):					
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>					
Translation (gain) loss from functional currency to reporting currency		(761,200)	1,621,132	73,440	1,429,073
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>					
Unrealized loss (gain) on interest rate swaps	15	24,408	(5,753)	152,773	(73,542)
		(736,792)	1,615,379	226,213	1,355,531
Total comprehensive income (loss) for the period		\$ 1,196,899	\$ (995,150)	\$ 1,392,085	\$ 729,105
Earnings per CBFi	6	\$ 0.71	\$ 0.96	\$ 2.50	\$ 3.25

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

Interim condensed statements of changes in equity

For the nine months ended September 30, 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		-		-		(1,084,753)	(1,084,753)
CBFIs to be issued		205,364		-		-	205,364
Comprehensive income:							
Translation loss from functional currency to reporting currency		-		(1,429,073)		-	(1,429,073)
Unrealized gain on interest rate swaps		-		73,542		-	73,542
Net income		-		-		2,084,636	2,084,636
Total comprehensive (loss) income		-		(1,355,531)		2,084,636	729,105
Balance as of September 30, 2018	\$	13,952,327	\$	8,018,440	\$	7,013,031	\$ 28,983,798
Balance as of January 1, 2019	\$	13,952,327	\$	9,222,542	\$	7,524,308	\$ 30,699,177
Dividends		-		-		(1,141,933)	(1,141,933)
CBFIs to be issued		172,627		-		-	172,627
Comprehensive income:							
Translation loss from functional currency to reporting currency		-		(73,440)		-	(73,440)
Unrealized loss on interest rate swaps		-		(152,773)		-	(152,773)
Net income		-		-		1,618,298	1,618,298
Total comprehensive (loss) income		-		(226,213)		1,618,298	1,392,085
Balance as of September 30, 2019	\$	14,124,954	\$	8,996,329	\$	8,000,673	\$ 31,121,956

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

Interim condensed statements of cash flows

For the nine months ended September 30, 2019 and 2018

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30	
	2019	2018
Operating activities:		
Net income	\$ 1,618,298	\$ 2,084,636
<i>Adjustments for:</i>		
Gain on valuation of investment properties	(224,228)	(697,223)
Incentive fee	172,627	205,364
Allowance for uncollectible trade receivables	20,608	(13,843)
Financial cost	559,700	499,713
Net loss (gain) on early extinguishment of debt	18,638	(4,043)
Realized loss on exchange rate hedge instruments	640	8,995
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	12,138	6,159
Hedging Instruments	(13,080)	-
Net unrealized exchange loss (gain)	3,714	(26,353)
Rent leveling	(13,712)	(46,139)
<i>Change in:</i>		
Trade receivables	(7,104)	(7,509)
Value added tax and other receivables	106,528	22,026
Prepaid expenses	(28,360)	(24,328)
Other assets	2,913	(636)
Trade payables	(40,036)	(25,853)
Value added tax payable	-	10,355
Due to affiliates	(42,706)	(89,018)
Security deposits	(6,747)	(14,366)
Exchange rate options	-	(15,255)
Net cash flow provided by operating activities	2,139,831	1,872,682
Investing activities:		
Funds for acquisition of investment properties	-	(265,798)
Funds from disposition of investment properties	1,363,020	-
Cost related with disposition of investment properties	(15,310)	-
Capital expenditures on investment properties	(289,010)	(294,961)
Net cash flow provided by (used) in investing activities	1,058,700	(560,759)
Financing activities:		
Dividends paid	(1,141,933)	(1,084,753)
Long term debt borrowings	1,545,463	2,380,584
Long term debt payments	(2,901,852)	(2,296,767)
Interest paid	(548,748)	(476,270)
Cash used for early extinguishment of debt	-	(12,212)
Net cash flow used in financing activities	(3,047,070)	(1,489,418)
Net increase (decrease) in cash	151,461	(177,495)
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash	(80,801)	13,486
Cash at beginning of the period	339,276	371,364
Cash at the end of the period	\$ 409,936	\$ 207,355
Non-cash transactions:		
Credit facility borrowings in exchange for term loan paydown	\$ 4,484,364	\$ 2,584,233
CBFIs to be issued	172,627	205,364
Total non-cash transactions	\$ 4,656,991	\$ 2,789,597

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

Notes to interim condensed financial statements

As of September 30, 2019 and for the three and nine 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:

Trustor:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
First beneficiaries:	Certificate holders
Trustee:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Effective December 14, 2017) Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (From August 13, 2013 to December 14, 2017)
Common representative:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Manager:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

Significant events

i. Long term debt transactions:

in millions	Date	Denomination	Interest rate ^(*)	Mexican pesos	U. S. dollars
Borrowings:					
	July 29, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 190.7	\$ 10.0
	April 29, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	246.2	13.0
	March 14, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	135.3	7.0
	February 6, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	305.3	16.0
	February 6, 2019	U. S. dollars	LIBOR +235bps	5,533.9	290.0
Total borrowings				\$ 6,411.4	\$ 336.0

in millions	Date	Denomination	Interest rate ^(*)	Mexican pesos	U. S. dollars
Payments:					
	August 15, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 195.7	\$ 10.0
	May 29, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	57.5	3.0
	May 8, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	190.5	10.0
	April 10, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	132.5	7.0
	March 28, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	869.4	45.0
	March 28, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	251.2	13.0
	March 6, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	57.8	3.0
	February 28, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	249.9	13.0
	February 25, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	134.0	7.0
	February 11, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	38.2	2.0
	February 6, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	667.9	35.0
	February 6, 2019	U. S. dollars	LIBOR +245bps	4,866.0	255.0
	January 23, 2019	U. S. dollars	LIBOR +250bps	57.4	3.0
Total payments				\$ 7,768.0	\$ 406.0

* 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
Disposition:					
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)
Total disposition after tenant improvement reimbursement				\$ 1,361.9	\$ 72.0

iii. Distributions:

in millions, except per CBFi	Date	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos per CBFi	U. S. dollars per CBFi
Distributions:					
Dividends	July 19, 2019	\$ 380.0	\$ 20.0	0.5895	0.0310
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
Total distributions		\$ 1,141.9	\$ 60.0		

iv. CBFIs:

FIBRAPL is obligated to pay an incentive fee equal to 10% of cumulative total CBFi holder returns in excess of an annual compounded expected return of 9%, which is measured annually. For the period from June 5, 2018 to June 4, 2019, FIBRAPL generated an Incentive Fee of \$172.6 million Mexican pesos (\$8.7 million U.S. dollars), based on the performance of the CBFIs. As part of the Ordinary Holders Meeting on July 2, 2019, the Manager was approved to receive the Incentive Fee through issuance of 4,511,692 CBFIs. The CBFIs issued to the Manager are subject to a six-month lock-up period as established under the Management Agreement. See note 13.

2. Basis of presentation

- a. **Interim financial reporting** - The accompanying interim condensed financial statements as of September 30, 2019 and 2018 and for the three and nine 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 requires management to exercise its judgment in the process of applying FIBRAPL’s accounting policies. The notes to the interim condensed financial statements discuss areas involving a higher degree of judgment or complexity, or areas where assumptions are significant to the financial statements.
Estimates and judgments are continually evaluated and are based on management experience and other factors, including reasonable expectations of future events. Management believes the estimates used in preparing the interim condensed financial statements are reasonable. Actual results in the future may differ from those reported and therefore it is possible, on the basis of existing knowledge, that outcomes within the next financial year are different from our assumptions and estimates and could result in an adjustment to the carrying amounts of the assets and liabilities previously reported.
- d. **Going concern basis of accounting** – FIBRAPL interim condensed financial statements as of September 30, 2019 and 2018 and for the three and nine 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 to the following:

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 September 30, 2019 exchange rate in Mexican pesos, are as follows:

in thousands Mexican Pesos	Amount
Rental revenues:	
2019 (three months)	\$ 750,960
2020	2,402,654
2021	1,822,733
2022	1,337,908
2023	894,825
Thereafter	2,059,714
	\$ 9,268,794

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 nine months ended September 30, 2019 and 2018, while assets and liabilities are included as of September 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 September 30, 2019							Total
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez		
Revenues:								
Lease rental income	\$ 305,767	\$ 133,607	\$ 102,140	\$ 102,432	\$ 120,737	\$ 73,696	\$ 838,379	
Rental recoveries	34,225	10,618	12,016	12,701	11,730	11,290	92,580	
Other property income	3,511	7,011	1,359	-	641	-	12,522	
	343,503	151,236	115,515	115,133	133,108	84,986	943,481	
Cost and expenses:								
Property operating expenses	63,651	23,803	14,503	16,212	16,965	17,239	152,373	
Gross Profit	\$ 279,852	\$ 127,433	\$ 101,012	\$ 98,921	\$ 116,143	\$ 67,747	\$ 791,108	

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended September 30, 2018						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 315,513	\$ 122,105	\$ 95,831	\$ 88,761	\$ 113,312	\$ 75,816	\$ 811,338
Rental recoveries	32,950	8,446	11,315	12,070	10,102	13,009	87,892
Other property income	1,008	6,110	380	435	288	31	8,252
	349,471	136,661	107,526	101,266	123,702	88,856	907,482
Cost and expenses:							
Property operating expenses	54,387	14,095	11,781	13,297	17,058	16,181	126,799
Gross Profit	\$ 295,084	\$ 122,566	\$ 95,745	\$ 87,969	\$ 106,644	\$ 72,675	\$ 780,683

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

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30, 2018						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 918,377	\$ 376,187	\$ 278,582	\$ 287,288	\$ 331,851	\$ 233,010	\$ 2,425,295
Rental recoveries	90,694	24,584	30,965	31,803	27,702	35,577	241,325
Other property income	20,150	21,244	2,079	1,142	2,963	232	47,810
	1,029,221	422,015	311,626	320,233	362,516	268,819	2,714,430
Cost and expenses:							
Property operating expenses	134,965	43,422	31,125	34,433	41,159	45,454	330,558
Gross Profit	\$ 894,256	\$ 378,593	\$ 280,501	\$ 285,800	\$ 321,357	\$ 223,365	\$ 2,383,872

in thousands Mexican Pesos	As of September 30, 2019						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt Total
Investment properties:							
Land	\$ 3,738,688	\$ 1,431,493	\$ 1,149,044	\$ 1,025,396	\$ 1,083,361	\$ 722,491	\$ 9,150,473
Buildings	14,954,749	5,725,974	4,596,178	4,101,582	4,333,444	2,889,966	36,601,893
	18,693,437	7,157,467	5,745,222	5,126,978	5,416,805	3,612,457	45,752,366
Rent leveling	135,181	52,594	69,274	73,673	39,697	42,268	412,687
Investment properties	\$ 18,828,618	\$ 7,210,061	\$ 5,814,496	\$ 5,200,651	\$ 5,456,502	\$ 3,654,725	\$ 46,165,053
Long term debt	\$ 1,422,226	\$ 778,227	\$ 1,320,999	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,643,844

in thousands Mexican Pesos	As of December 31, 2018						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt Total
Investment properties:							
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
Investment properties	\$ 18,750,431	\$ 7,235,595	\$ 5,636,923	\$ 5,022,261	\$ 5,317,602	\$ 3,764,239	\$ 45,727,051
Assets held for sale	\$ -	\$ 643,753	\$ 444,239	\$ -	\$ -	\$ 142,510	\$ 1,230,502
Long term debt	\$ 1,717,257	\$ 977,274	\$ 1,445,534	\$ -	\$ -	\$ 113,384	\$ 12,234,915

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 September 30		For the nine months ended September 30	
	2019	2018	2019	2018
Basic and diluted earnings per CBFi (pesos)	\$ 0.71	\$ 0.96	\$ 2.50	\$ 3.25
Net income	460,107	620,229	1,618,298	2,084,636
Weighted average number of CBFis ('000)	649,186	644,674	646,640	641,089

As of September 30, 2019, FIBRAPL had 644,673,822 CBFis outstanding and 4,511,692 to be issued to the Manager. See note 13.

7. Trade receivables

As of September 30, 2019 and December 31, 2018, trade receivables of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican Pesos	September 30, 2019	December 31, 2018
Trade receivables	\$ 86,812	\$ 95,466
Allowance for uncollectable trade receivables	(34,149)	(29,299)
	\$ 52,663	\$ 66,167

8. Other receivables and value added tax

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

in thousands Mexican Pesos	September 30, 2019	December 31, 2018
Value added tax	\$ 19,865	\$ 124,632
Other receivables	44,689	46,450
	\$ 64,554	\$ 171,082

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

in thousands Mexican Pesos	September 30, 2019	December 31, 2018
Real estate tax	\$ 17,674	\$ 7
Insurance	9,197	1,274
Other prepaid expenses	3,649	879
	\$ 30,520	\$ 2,160

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 \$224,228 and \$697,223 for the nine months ended September 30, 2019 and 2018, respectively.

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

Market	Fair value as of September 30, 2019	# of properties	Lease area in thousands of square feet
Mexico City	\$ 18,828,618	53	13,494
Guadalajara	7,210,061	25	5,889
Monterrey	5,814,496	22	4,419
Tijuana	5,200,651	33	4,214
Reynosa	5,456,502	30	4,712
Juarez	3,654,725	28	3,234
Total	\$ 46,165,053	191	35,962

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 \$320,797.

As of September 30, 2019, the fair value of investment properties includes excess land in the Monterrey market of \$116,707.

As of September 30, 2019, and December 31, 2018, the balance of investment properties included rent leveling assets of \$412,687 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

	September 30, 2019
Occupancy rate	97.0%
Risk adjusted discount rates	from 8.0% to 11.25% Weighted average 8.87%
Risk adjusted capitalization rates	from 6.75% to 9.75% Weighted average 7.46%

iii) Interrelationship between key unobservable inputs and fair value measurement

The estimated fair value would increase (decrease) if:

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

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

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30, 2019		For the year ended December 31, 2018	
Beginning balance	\$	45,727,051	\$	43,932,382
Assets held for sale realized		1,230,502		-
Translation effect from functional currency		49,089		(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		289,010		457,124
Rent leveling		8,193		68,589
Gain on valuation of investment properties		224,228		1,074,444
Assets held for sale		-		(1,230,502)
Ending balance of investment properties	\$	46,165,053	\$	45,727,051

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

in thousands Mexican Pesos	For the nine months ended September 30,			
	2019		2018	
Capital expenditures	\$	130,466	\$	119,577
Leasing commissions		71,004		65,385
Tenant improvements		87,540		109,999
	\$	289,010	\$	294,961

12. Long term debt

As of September 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	September 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	2,952,120	150,000	2,948,490
Citibank (Unsecured) #3	USD	March 15, 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	4,428,180	225,000	4,422,735
Citibank (Unsecured) #4	USD	February 6, 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,707,432	-	-
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured)	USD	February 1, 2026	4.67%	53,500	1,052,923	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	1,052,923	53,500	1,051,628
				772,000	15,193,578	842,000	16,550,857
Long term debt interest accrued				1,697	33,391	1,207	23,726
Deferred financing cost				(3,135)	(61,673)	(4,387)	(86,219)
				770,562	15,165,296	838,820	16,488,364
Less: Current portion of long term debt				1,697	33,391	1,207	23,726
Total long term debt				768,865	\$ 15,131,905	837,613	\$ 16,464,638

During the nine months ended September 30, 2019 and 2018, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$548,748 and \$476,270 respectively, and principal of \$2,901,852 and \$2,296,767, respectively.

On February 6, 2019, FIBRA borrowed \$290.0 million U.S. dollars (\$5,707.4 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 September 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 September 30, 2019, FIBRAPL does not have a balance under the Credit Facility.

On March 15, 2018, FIBRA borrowed \$225.0 million U.S. dollars (\$4,428.2 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 lender's, 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 (\$2,952.1 million Mexican pesos), which matures on July 18, 2020, and carries an interest rate of LIBOR plus 245 basis points. The terms of the note contain two separate one-year extension options which may be extended at the borrower's option and with approval of the lender's Risk Committee. The borrowings were used to pay down the existing credit facility.

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

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

As of September 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 September 30, 2019, FIBRAPL recorded 4,511,692 CBFIs to be issued based on the annual incentive fee approved in the ordinary holders meeting on July 2, 2019. The Certificates will be issued in the following months.

As of September 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, must be approved at the ordinary holders meeting with each payment subject to a six-month lock-up, as established under the Management Agreement. The return measurement related to the incentive fee is based on a cumulative period. For the nine months ended September 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 September 30, 2019 and December 31, 2018, the outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands Mexican Pesos	September 30, 2019	December 31, 2018
Asset management fees	\$ -	\$ 34,062
Property management fees	9,770	9,551
Leasing Fee	-	8,863
	\$ 9,770	\$ 52,476

c. Transactions with affiliates

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

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended September 30,		For the nine months ended September 30,	
	2019	2018	2019	2018
Acquisition of properties	\$ -	\$ 258,481	\$ -	\$ 258,481
Dividends	\$ 177,601	\$ 172,972	\$ 533,639	\$ 501,662
Asset management fee	\$ 85,839	\$ 81,276	\$ 252,620	\$ 241,089
Property management fee	\$ 30,363	\$ 27,083	\$ 86,871	\$ 80,381
Leasing commissions	\$ 7,916	\$ 15,516	\$ 23,459	\$ 28,213
Development fee	\$ 1,140	\$ 832	\$ 16,552	\$ 5,335
Maintenance costs	\$ 2,318	\$ 738	\$ 6,378	\$ 4,459
Incentive Fee*	\$ -	\$ -	\$ 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 September 30, 2019, FIBRAPL has liability of \$81.6 million Mexican pesos related to interest rate swap contracts and an asset of \$0.8 million Mexican pesos related to currency option contracts.

Interest Rate Swaps

As of September 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 1.7462% and receives a variable rate based on one month LIBOR. The swaps mature on August 6, 2021 and they hedge the exposure to the variable interest rate payments on the \$240.0 million U.S. dollar (each swap maintains a \$120.0 million U.S. dollar notional amount) variable rate unsecured term loan with Citibank (Citibank (Unsecured) #4). See note 12.

As of September 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 September 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 September 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 September 30, 2019, of (\$81.6) 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*	September 30, 2019	December 31, 2018
Bank of Nova Scotia	October 18, 2017	October 18, 2020	75.0	\$ (1,839)	\$ 19,320
HSBC Bank USA	October 18, 2017	October 18, 2020	75.0	(1,839)	19,315
Bank of Nova Scotia	April 16, 2018	March 15, 2021	112.5	(29,262)	(856)
HSBC Bank USA	April 16, 2018	March 15, 2021	112.5	(29,262)	(850)
Bank of Nova Scotia	June 23, 2016	August 6, 2021	120.0	(9,703)	16,126
HSBC Bank USA	June 23, 2016	August 6, 2021	120.0	(9,700)	24,146
				\$ (81,605)	\$ 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. dollars (\$100.0 million Mexican pesos) to fix an option rate over its quarterly Mexican peso transactions.

Start date	End date	Settlement date	Forward rate	Fair Value	Notional amount in thousands of Mexican pesos	Fair value as of September 30, 2019		Unrealized loss on exchange rate hedge in thousands of Mexican pesos
						Thousands of Mexican pesos	Thousands of U.S. dollars	
October 1, 2019	December 31, 2019	January 3, 2020	20.0000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ 845	\$ 43	\$ 5,169
Assets								
Total						\$ 845	\$ 43	\$ 5,169

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 September 30, 2019, the fair value of the currency rate options were \$0.8 million Mexican pesos.

16. Commitments and contingencies

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

17. Subsequent Events

On October 15, 2019, FIBRAPL entered into a foreign currency rate forward with HSBC Bank USA, National Association of \$7.9 million U.S. dollar (\$152.4 million Mexican pesos) to fix a forward rate over its quarterly Mexican peso transactions.

18. Financial statements approval

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

* * * * *



Prologis Arrayanes #3, Guadalajara, Mexico

THIRD 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.



Agua Fria #8 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

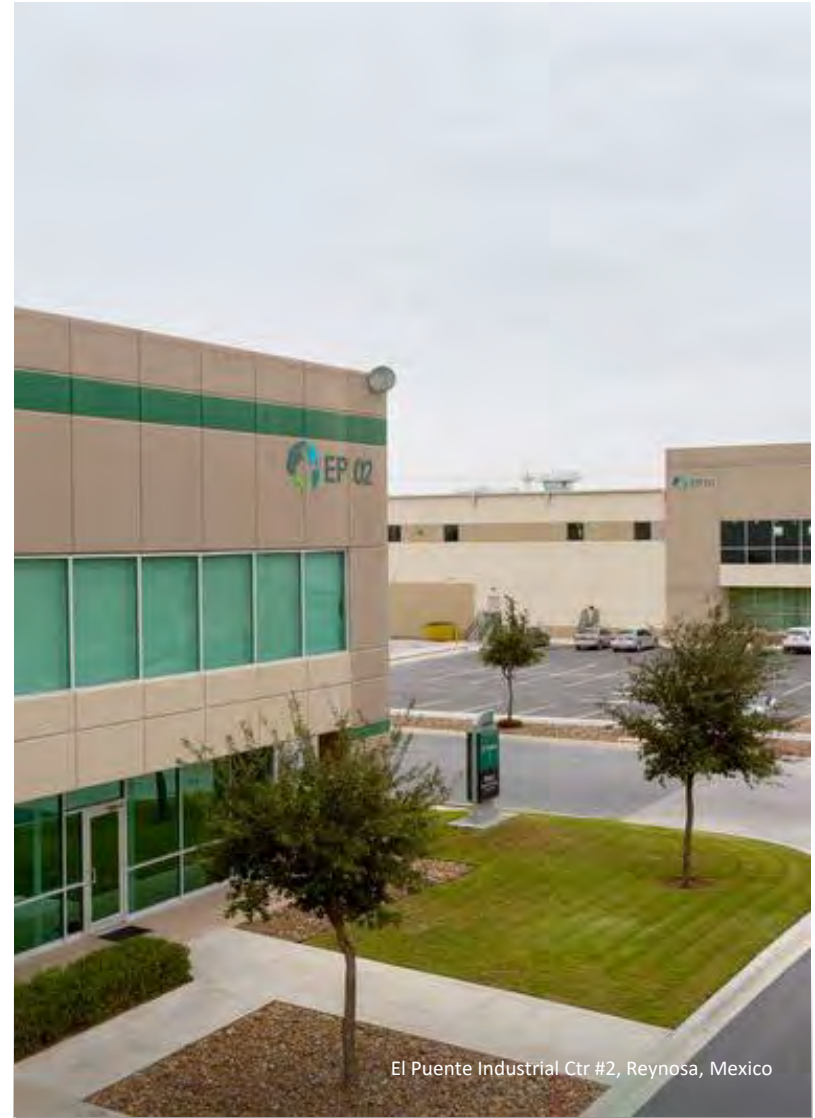
- 16 Debt Summary and Metrics

Sponsor

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

Notes and Definitions

- 20 Notes and Definitions ^(A)



FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of September 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

96.8% Occupancy

TOTAL MARKETS

GLA	% Net Effective Rent
34.8 MSF	100%

REGIONAL MARKETS

(manufacturing-driven)

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

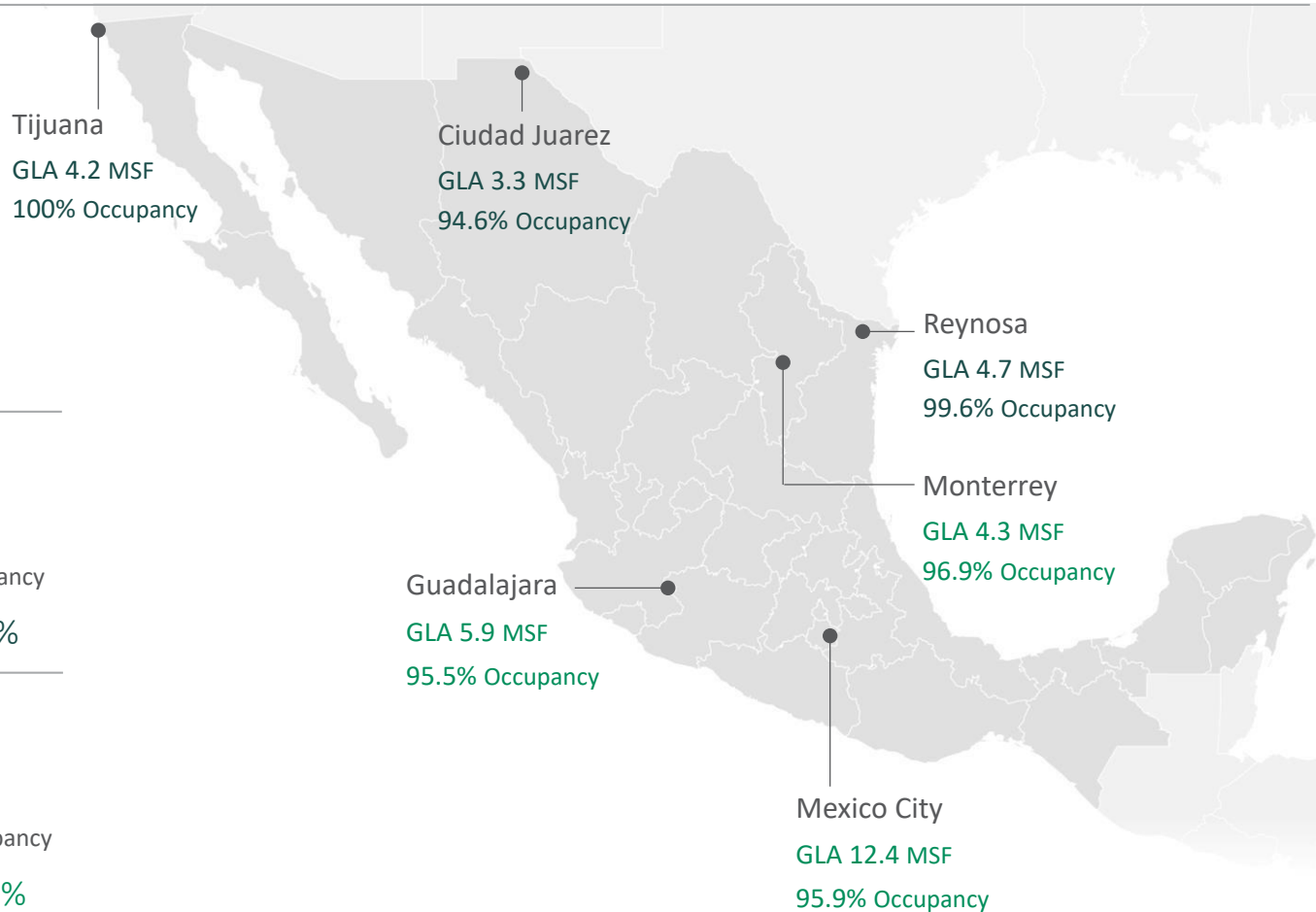
GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
12.2 MSF	34.5%	98.4%

GLOBAL MARKETS

(consumption-driven)

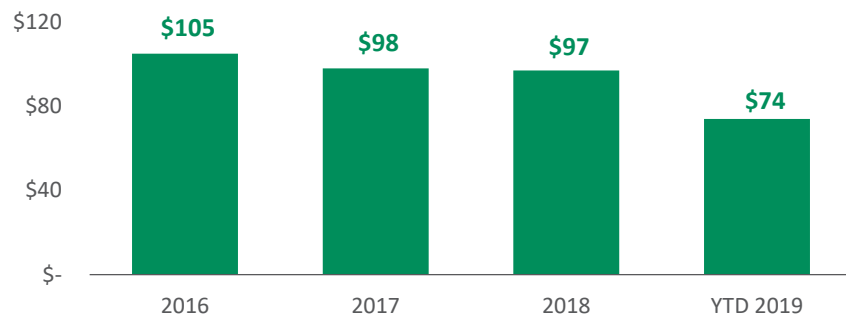
Guadalajara, Mexico City, Monterrey

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
22.6 MSF	65.5%	96.0%



FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

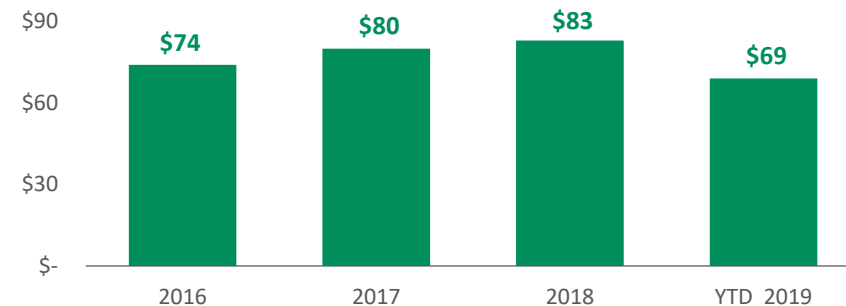
(in millions of US\$)



*FFO, as modified by FIBRA Prologis including incentive fee

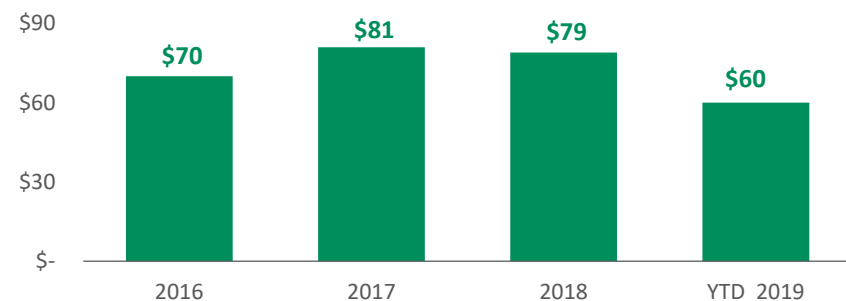
AFFO

(in millions of US\$)



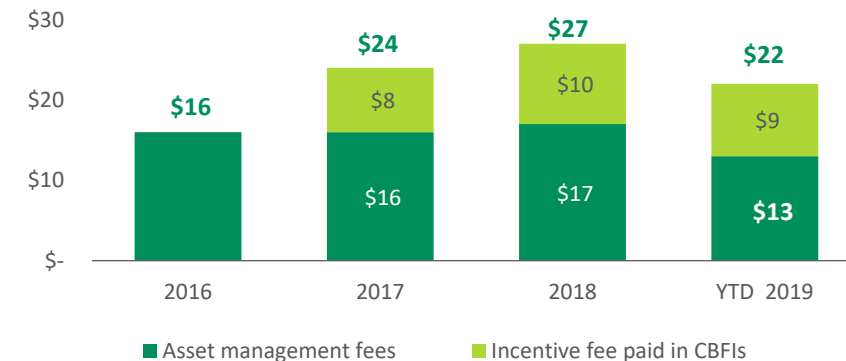
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



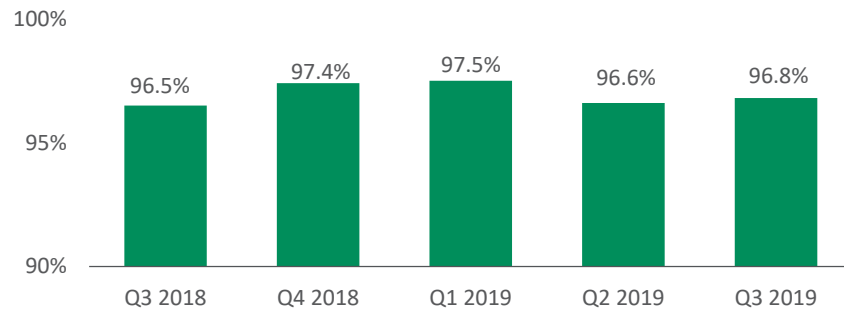
Included below are quarterly comparative highlights in Mexican pesos and U.S. Dollars as a summary of our company performance.

in thousands, except per CBFi amounts

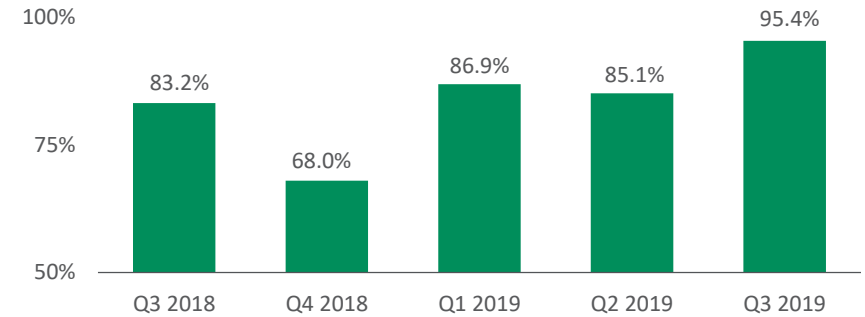
	For the three months ended									
	September 30, 2019		June 30, 2019		March 31, 2019		December 31, 2018		September 30, 2018	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Revenues	943,481	48,551	938,813	49,128	991,918	51,236	959,053	48,553	907,482	47,338
Gross Profit	791,108	40,818	817,517	42,741	861,501	44,437	815,737	41,361	780,683	40,629
Net Income	460,107	23,836	482,694	25,434	675,497	34,671	887,567	44,248	620,229	32,049
FFO, as modified by FIBRA Prologis	502,518	26,021	364,053	19,226	561,989	28,791	501,703	24,803	503,969	25,901
FFO, as modified by FIBRA Prologis excluding incentive fee	502,518	26,021	536,680	27,962	561,989	28,791	501,703	24,803	503,969	25,901
AFFO	428,785	22,232	455,026	23,580	456,058	23,304	338,575	16,644	428,062	21,867
Adjusted EBITDA	697,815	36,063	722,630	37,655	738,500	38,042	731,378	36,431	685,947	35,584
Earnings per CBFi	0.7087	0.0367	0.7487	0.0395	1.0478	0.0538	1.3768	0.0686	0.9621	0.0497
FFO per CBFi	0.7741	0.0401	0.5647	0.0298	0.8717	0.0447	0.7782	0.0385	0.7817	0.0402
FFO per CBFi excluding incentive fee	0.7741	0.0401	0.8325	0.0434	0.8717	0.0447	0.7782	0.0385	0.7817	0.0402

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

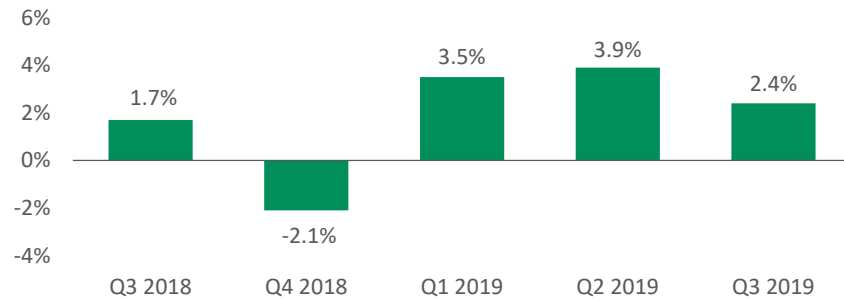
PERIOD END OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



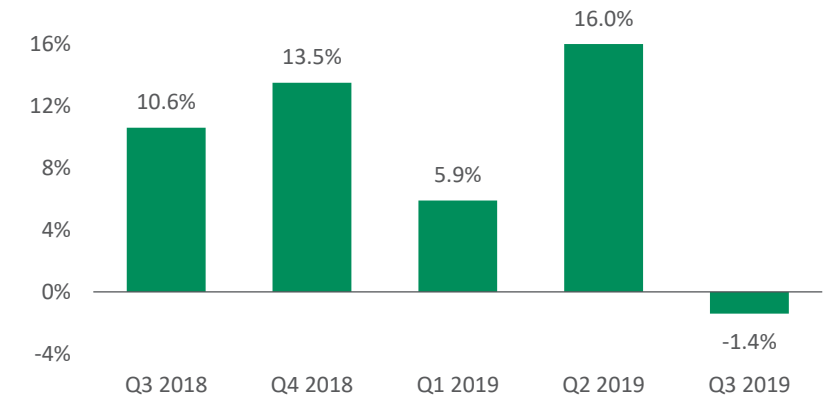
WEIGHTED AVERAGE CUSTOMER RETENTION



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



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



US Dollars in thousands except per CBFI amounts

2019 Guidance		Low	High
Full year FFO per CBFI excluding incentive fee ^(A)	\$	0.1600	\$ 0.1650
Full year FFO per CBFI including incentive fee	\$	0.1425	\$ 0.1500
Operations			
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%
Capital Deployment			
Building dispositions	\$	50,000	\$ 70,000
Other Assumptions			
G&A (Asset management and professional fees) ^(B)	\$	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

3Q 2019 Supplemental

in thousands	September 30, 2019		December 31, 2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Assets:				
Current assets:				
Cash	409,936	20,830	339,276	17,261
Trade receivables	52,663	2,676	66,167	3,367
Other receivables and value added tax	64,554	3,280	171,082	8,703
Prepaid expenses	30,520	1,551	2,160	110
Assets held for sale	-	-	1,230,502	62,600
	557,673	28,337	1,809,187	92,041
Non-current assets:				
Investment properties	46,165,053	2,345,690	45,727,051	2,326,293
Hedge instruments	-	-	77,201	3,927
Exchange rate options	845	43	-	-
Other assets	44,800	2,274	47,713	2,429
	46,210,698	2,348,007	45,851,965	2,332,649
Total assets	46,768,371	2,376,344	47,661,152	2,424,690
Liabilities and Equity:				
Current liabilities:				
Trade payables	96,915	4,926	121,559	6,185
Due to affiliates	9,770	496	52,476	2,669
Current portion of long term debt	33,391	1,697	23,726	1,207
Liabilities related to assets held for sale	-	-	6,815	347
	140,076	7,119	204,576	10,408
Non-current liabilities:				
Long term debt	15,131,905	768,865	16,464,638	837,613
Security deposits	292,829	14,879	292,761	14,893
Exchange rate forwards	81,605	4,146	-	-
	15,506,339	787,890	16,757,399	852,506
Total liabilities	15,646,415	795,009	16,961,975	862,914
Equity:				
CBFI holders capital	14,124,954	985,410	13,952,327	1,016,741
Other equity accounts and retained earnings	16,997,002	595,925	16,746,850	545,035
Total equity	31,121,956	1,581,335	30,699,177	1,561,776
Total liabilities and equity	46,768,371	2,376,344	47,661,152	2,424,690

Financial Information

3Q 2019 Supplemental

Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

in thousands, except per CBF1 amounts	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2019		2018		2019		2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Revenues:								
Lease rental income	838,379	43,150	811,338	42,370	2,541,147	131,658	2,425,295	127,395
Rental recoveries	92,580	4,754	87,892	4,543	280,770	14,537	241,325	12,623
Other property income	12,522	647	8,252	425	52,295	2,720	47,810	2,488
	943,481	48,551	907,482	47,338	2,874,212	148,915	2,714,430	142,506
Cost and expenses:								
Property operating expenses:								
Operating and maintenance	72,798	3,743	49,608	2,602	179,991	9,323	143,197	7,523
Utilities	15,222	786	15,684	828	39,313	2,041	33,809	1,778
Property management fees	30,363	1,543	27,083	1,474	86,871	4,532	80,381	4,253
Real estate taxes	18,112	923	17,091	853	53,489	2,724	51,693	2,659
Non-recoverable operating	15,878	738	17,333	952	44,422	2,299	21,478	1,192
	152,373	7,733	126,799	6,709	404,086	20,919	330,558	17,405
Gross profit	791,108	40,818	780,683	40,629	2,470,126	127,996	2,383,872	125,101
Other expenses (income):								
Loss (gain) on valuation of investment properties	34,935	1,799	(111,534)	(5,881)	(224,228)	(11,870)	(697,223)	(36,147)
Asset management fees	85,839	4,376	81,276	4,308	252,620	13,196	241,089	12,605
Incentive fee	-	-	-	-	172,627	8,736	205,364	10,337
Professional fees	12,751	650	10,176	563	27,955	1,451	32,656	1,771
Interest expense	173,701	8,932	159,472	8,479	518,295	26,916	463,252	24,337
Amortization of debt premium	-	-	-	-	-	-	(4,639)	(248)
Amortization of deferred financing cost	11,758	607	14,423	767	41,405	2,162	41,100	2,167
Net (gain) loss on early extinguishment of debt	-	-	-	-	18,638	969	(4,043)	(232)
Unused credit facility fee	9,838	503	8,083	437	26,373	1,372	21,855	1,159
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	1,135	58	5,169	275	12,138	628	6,159	340
Realized loss on exchange rate hedge instruments	221	11	-	-	640	33	8,995	453
Net Unrealized exchange loss (gain)	6,341	328	(9,895)	(542)	3,714	191	(26,353)	(1,391)
Net Realized exchange (gain) loss	(8,036)	(413)	2,282	120	(8,302)	(427)	2,190	115
Other general and administrative expenses	2,518	131	1,002	54	9,953	519	8,834	459
	331,001	16,982	160,454	8,580	851,828	43,876	299,236	15,725
Net income	460,107	23,836	620,229	32,049	1,618,298	84,120	2,084,636	109,376
Other comprehensive income:								
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>								
Translation (gain) loss from functional currency to reporting currency	(761,200)	2,291	1,621,132	76	73,440	(546)	1,429,073	(463)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>								
Unrealized loss (gain) on interest rate swaps	24,408	1,240	(5,753)	(448)	152,773	7,869	(73,542)	(3,868)
	(736,792)	3,531	1,615,379	(372)	226,213	7,323	1,355,531	(4,331)
Total comprehensive income (loss) for the period	1,196,899	20,305	(995,150)	32,421	1,392,085	76,797	729,105	113,707
Earnings per CBF1 (A)	0.7087	0.0367	0.9621	0.0497	2.5026	0.1301	3.2517	0.1706

Financial Information

3Q 2019 Supplemental

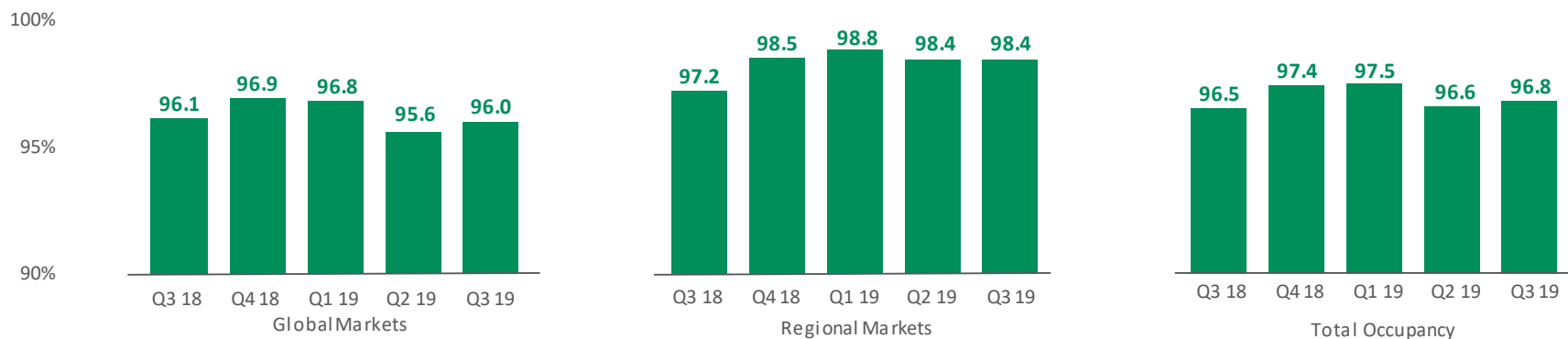
Reconciliations of Net Income to FFO, AFFO and EBITDA

in thousands	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2019		2018		2019		2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to FFO								
Net Income	460,107	23,836	620,229	32,049	1,618,298	84,120	2,084,636	109,376
Adjustments to arrive at FFO, as defined by FIBRA Prologis:								
Loss (gain) on valuation of investment properties	34,935	1,799	(111,534)	(5,881)	(224,228)	(11,870)	(697,223)	(36,147)
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	1,135	58	5,169	275	12,138	628	6,159	340
Net unrealized exchange loss (gain)	6,341	328	(9,895)	(542)	3,714	191	(26,353)	(1,391)
Net (gain) loss on early extinguishment of debt	-	-	-	-	18,638	969	(4,043)	(232)
FFO, as modified by FIBRA Prologis	502,518	26,021	503,969	25,901	1,428,560	74,038	1,363,176	71,946
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	172,627	8,736	205,364	10,337
FFO, as modified by FIBRA Prologis excluding incentive fee	502,518	26,021	503,969	25,901	1,601,187	82,774	1,568,540	82,283
FFO, as modified by FIBRA Prologis	502,518	26,021	503,969	25,901	1,428,560	74,038	1,363,176	71,946
Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")								
Straight-lined rents	8,888	461	4,029	168	(13,712)	(784)	(46,139)	(2,431)
Property improvements	(40,019)	(2,068)	(35,855)	(1,887)	(130,466)	(6,801)	(119,577)	(6,267)
Tenant improvements	(34,456)	(1,775)	(27,213)	(1,434)	(87,540)	(4,550)	(109,999)	(5,768)
Leasing commissions	(19,904)	(1,014)	(31,291)	(1,648)	(71,004)	(3,683)	(65,385)	(3,458)
Amortization of deferred financing costs	11,758	607	14,423	767	41,405	2,162	41,100	2,167
Amortization of debt premium	-	-	-	-	-	-	(4,639)	(248)
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	172,627	8,736	205,364	10,337
AFFO	428,785	22,232	428,062	21,867	1,339,870	69,117	1,263,901	66,278

in thousands	For the three months ended September 30,				For the nine months ended September 30,			
	2019		2018		2019		2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA								
Net income	460,107	23,836	620,229	32,049	1,618,298	84,120	2,084,636	109,376
Loss (gain) on valuation of investment properties	34,935	1,799	(111,534)	(5,881)	(224,228)	(11,870)	(697,223)	(36,147)
Interest expense	173,701	8,932	159,472	8,479	518,295	26,916	463,252	24,337
Amortization of deferred financing costs	11,758	607	14,423	767	41,405	2,162	41,100	2,167
Amortization of debt premium	-	-	-	-	-	-	(4,639)	(248)
Net (gain) loss on early extinguishment of debt	-	-	-	-	18,638	969	(4,043)	(232)
Unused credit facility fee	9,838	503	8,083	437	26,373	1,372	21,855	1,159
Unrealized loss on exchange rate hedge instruments	1,135	58	5,169	275	12,138	628	6,159	340
Net unrealized exchange loss (gain)	6,341	328	(9,895)	(542)	3,714	191	(26,353)	(1,391)
Pro forma adjustments for dispositions	-	-	-	-	(28,315)	(1,464)	-	-
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	172,627	8,736	205,364	10,337
Adjusted EBITDA	697,815	36,063	685,947	35,584	2,158,945	111,760	2,090,108	109,698

Operating Metrics

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



square feet in thousands

LEASING ACTIVITY

	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019
Square feet of leases commenced:					
Renewals	2,432	1,068	1,340	1,650	653
New leases	539	735	253	357	126
Total square feet of leases commenced	2,971	1,803	1,593	2,007	779
Average term of leases commenced (months)	46	86	54	69	37
Operating Portfolio:					
Trailing four quarters - leases commenced	8,893	8,666	8,654	8,374	6,182
Trailing four quarters - % of average portfolio	25.7%	24.9%	24.7%	23.8%	17.6%
Rent change - cash	3.7%	-2.0%	-5.2%	-3.6%	-0.7%
Rent change - net effective	10.6%	13.5%	5.9%	16.0%	-1.4%

Operating Metrics – Owned and Managed

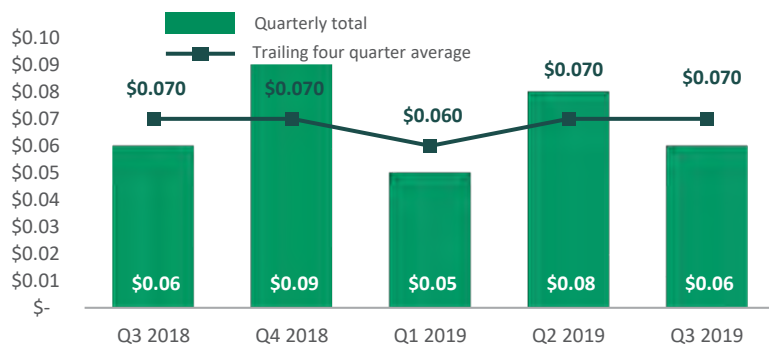
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED ^(A) IN THOUSANDS

	Q3 2018		Q4 2018		Q1 2019		Q2 2019		Q3 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	35,855	1,887	63,492	3,141	37,713	1,970	52,734	2,764	40,019	2,068
Tenant improvements	27,213	1,434	51,138	2,564	32,773	1,710	20,311	1,066	34,456	1,775
Leasing commissions	31,291	1,648	48,678	2,481	31,016	1,618	20,085	1,051	19,904	1,014
Total turnover costs	58,504	3,082	99,816	5,045	63,789	3,328	40,396	2,117	54,360	2,789
Total capital expenditures	94,359	4,969	163,308	8,186	101,502	5,298	93,130	4,881	94,379	4,857
Trailing four quarters - % of gross NOI		13.6%		14.2%		13.6%		13.8%		13.7%

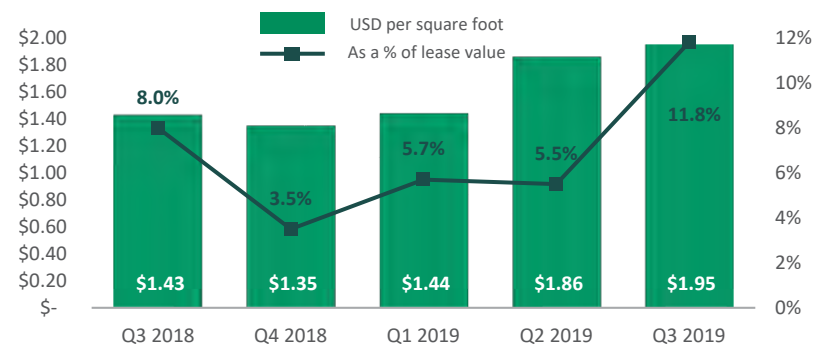
SAME STORE INFORMATION

	Q3 2018	Q4 2018	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019
Square feet of population	34,167	34,167	33,362	33,030	33,030
Average occupancy	96.2%	96.5%	97.1%	100.0%	96.3%
Percentage change:					
Rental income- cash	2.3%	(0.2%)	7.3%	6.3%	4.2%
Rental expenses- cash	5.3%	9.4%	30.3%	19.7%	11.8%
NOI - Cash	1.7%	(2.1%)	3.5%	3.9%	2.4%
NOI - net effective	1.0%	(1.9%)	2.1%	0.9%	1.5%
Average occupancy	(0.3%)	(2.0%)	1.2%	(1.4%)	0.4%

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED ^(A)



A. The U.S. Dollar amount has been translated at the date of the transaction based on the exchange rate then in effect, Incurred turnover costs do not necessarily coincide with leases that commenced during the quarter.

Operations Overview

Investment Properties

3Q 2019 Supplemental

	# of Buildings	Square Feet		Occupied %	Leased %	Third Quarter NOI		Net Effective Rent				Investment Properties Value			
		Total	% of Total			Ps.	US\$	Annualized		% of Total	Per Sq Ft		Total		% of Total
								Ps.	US\$		Ps.	US\$	Ps.	US\$	
Global Markets															
Mexico City	52	12,403	35.7	95.9	95.9	274,619	14,170	1,309,364	66,530	37.7	110	5.59	18,507,821	940,400	40.1
Guadalajara	25	5,889	16.9	95.5	95.5	127,433	6,575	539,962	27,436	15.5	96	4.88	7,210,061	366,350	15.6
Monterrey	22	4,315	12.4	96.9	96.9	101,012	5,212	427,172	21,705	12.3	102	5.19	5,697,788	289,510	12.3
Total global markets	99	22,607	65.0	96.0	96.0	503,064	25,957	2,276,498	115,671	65.5	105	5.33	31,415,671	1,596,260	68.0
Regional markets															
Reynosa	30	4,712	13.6	99.6	100.0	116,143	5,992	494,972	25,150	14.2	105	5.34	5,456,502	277,250	11.8
Tijuana	33	4,214	12.1	100.0	100.0	98,921	5,104	406,113	20,635	11.7	96	4.90	5,200,651	264,250	11.3
Ciudad Juarez	28	3,235	9.3	94.6	94.6	67,747	3,495	298,322	15,158	8.6	97	4.95	3,654,725	185,700	7.9
Total regional markets	91	12,161	35.0	98.4	98.6	282,811	14,591	1,199,407	60,943	34.5	100	5.08	14,311,878	727,200	31.0
Total operating portfolio	190	34,768	100.0	96.8	96.9	785,875	40,548	3,475,905	176,614	100.0	103	5.24	45,727,549	2,323,460	99.0
Intermodal facility ^(A)						5,233	270						320,797	16,300	0.7
Excess land ^(B)													116,707	5,930	0.3
Total investment properties		34,768	100.0			791,108	40,818						46,165,053	2,345,690	100.0

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

B. We have 20.75 acres of land in Monterrey that has an estimated build out of 362,784 square feet and two expansions projects of 203,864 square feet under development as of September 30, 2019

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	3.1%	1,301
2 DHL	2.9%	994
3 Geodis	2.8%	796
4 LG, Inc.	2.1%	694
5 Ryder System Inc.	1.5%	500
6 Kuehne & Nagel	1.5%	559
7 Johnson Controls Inc.	1.5%	451
8 Uline	1.4%	501
9 Amazon.Com, Inc.	1.4%	374
10 Celestica, Inc.	1.4%	396
Top 10 Customers	19.6%	6,566

square feet and currency in thousands

Lease Expirations - Operating Portfolio

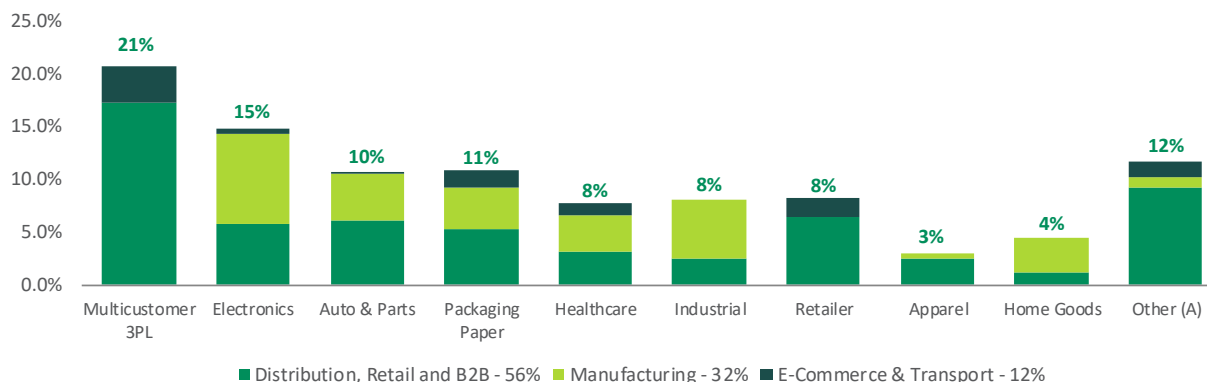
Year	Occupied Sq Ft	Net Effective Rent						
		Total		% of Total	Per Sq Ft		% Currency	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2019	1,457	136,349	6,928	4%	93.56	4.75	52%	48%
2020	8,647	843,499	42,859	24%	97.55	4.96	19%	81%
2021	5,399	565,607	28,739	16%	104.76	5.32	45%	55%
2022	4,862	506,308	25,726	15%	104.13	5.29	50%	50%
2023	3,820	398,595	20,253	11%	104.36	5.30	29%	71%
Month to month	291	27,652	1,405	1%	94.90	4.82	58%	42%
Thereafter	9,210	997,895	50,704	29%	108.35	5.51	27%	73%
	33,686	3,475,905	176,614	100%	103.2	5.24	33%	67%

Lease Currency - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	57,984	32.8	10,836	32.2
Leases denominated in US\$	118,630	67.2	22,850	67.8
Total	176,614	100	33,686	100

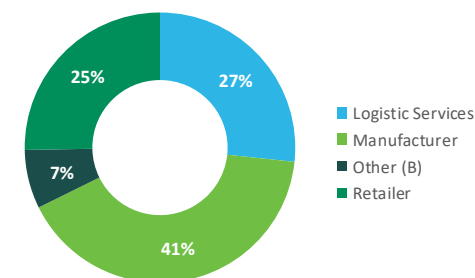
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



Capital Deployment

Dispositions

3Q 2019 Supplemental

square feet and currency in thousands

	Q3 2019			FY 2019		
	Sq Ft	Sales Price ^(A)		Sq Ft	Sales Price ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
BUILDING DISPOSITIONS						
Global Markets						
Mexico City	-	-	-	-	-	-
Guadalajara				518	557,903	29,498
Monterrey				416	461,290	24,400
Total Global Markets	-	-	-	934	1,019,193	53,898
Regional Markets						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juarez	-	-	-	332	340,779	18,062
Total Regional Markets	-	-	-	332	340,779	18,062
Total Building Dispositions	-	-	-	1,266	1,359,972	71,960
Weighted average stabilized cap rate						8.2%

Capitalization

Debt Summary and Metrics

3Q 2019 Supplemental

currency in millions

Maturity	Unsecured				Secured		Total		Wtd Avg. Cash Interest Rate ^(A)	Wtd Avg. Effective Interest Rate ^(B)
	Credit Facility		Senior		Mortgage Debt					
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	2,952	150	-	-	2,952	150	4.2%	4.4%
Thereafter	-	-	10,136	515	2,106	107	12,242	622	4.7%	4.7%
Subtotal- debt par value	-	-	13,088	665	2,106	107	15,194	772		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	-	-	(19)	(1)	(19)	(1)		
Total debt	-	-	13,088	665	2,087	106	15,175	771	4.5%	4.6%

Weighted average cash interest rate ^(A)	-	4.5%	4.70	4.5%
Weighted average effective interest rate ^(B)	-	4.6%	4.7%	4.6%
Weighted average remaining maturity in years	-	3.7	6.3	4.1

currency in millions

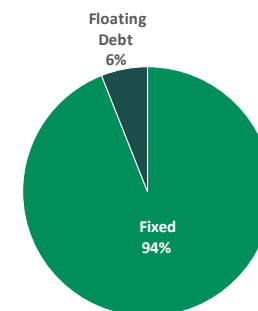
Liquidity	Ps.	US\$
	Aggregate lender commitments	6,396
Less:	-	-
Borrowings outstanding	-	-
Outstanding letters of credit	-	-
Current availability	6,396	325
Unrestricted cash	410	21
Total liquidity	6,806	346

Debt Metrics ^(C)

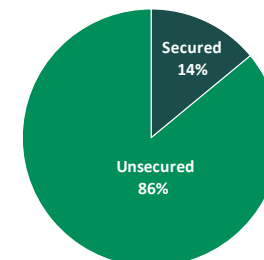
	2019	
	Third Quarter	Second Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties	32.0%	32.1%
Fixed charge coverage ratio	4.04x	4.35x
Fixed charge coverage ratio, excluding realized exchange loss from Debt to Adjusted EBITDA	5.20x	4.99x

- A. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
 B. Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.
 C. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section and are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules.
 D. Includes the interest rate swap contract.
 E. Based on fair market value as of September 30, 2019.

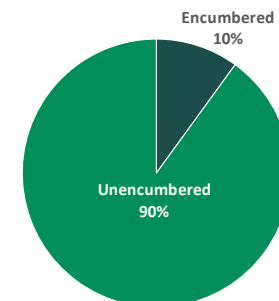
FIXED VS. FLOATING DEBT ^(D)



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL ^(E)



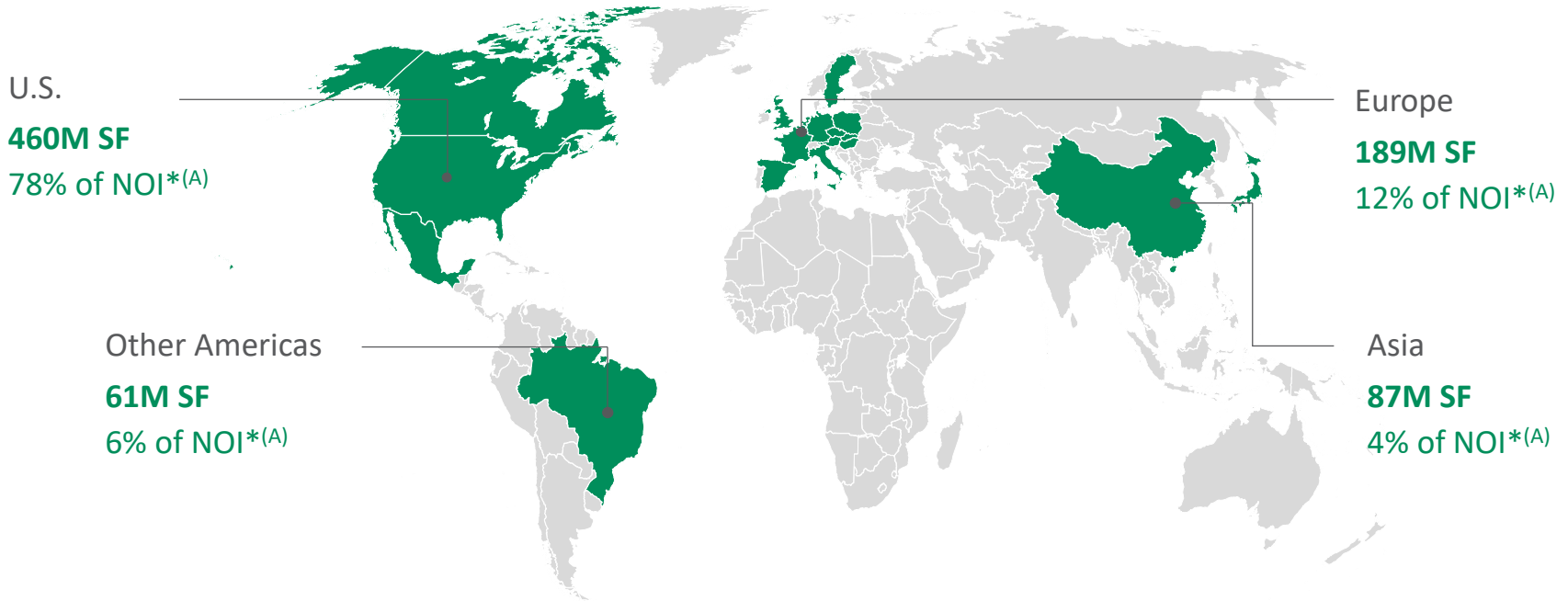
Prologis Unmatched Global Platform ^(A)

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of September 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 797 million square feet (74 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.

3,793
Buildings

797M
Square Feet

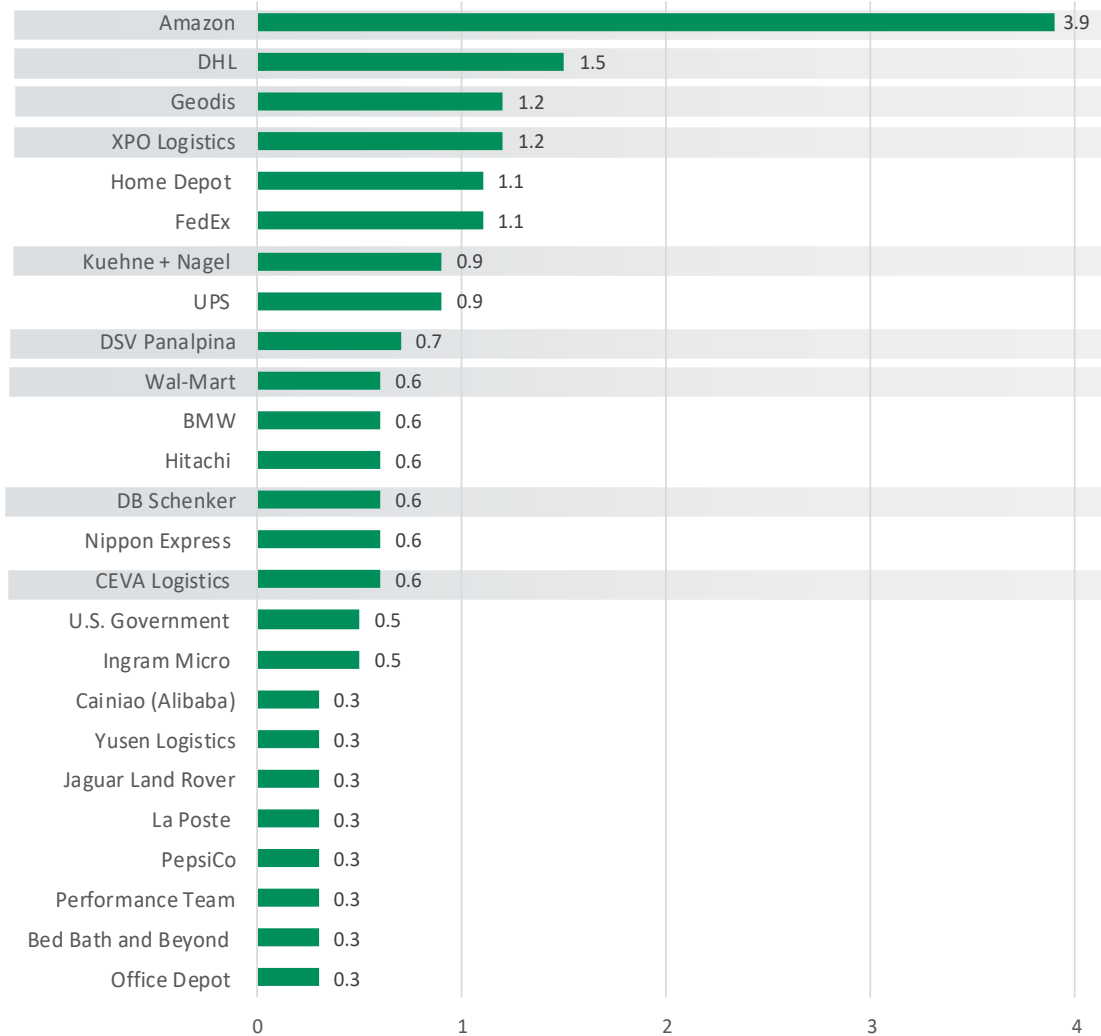
5,100
Customers



Sponsor

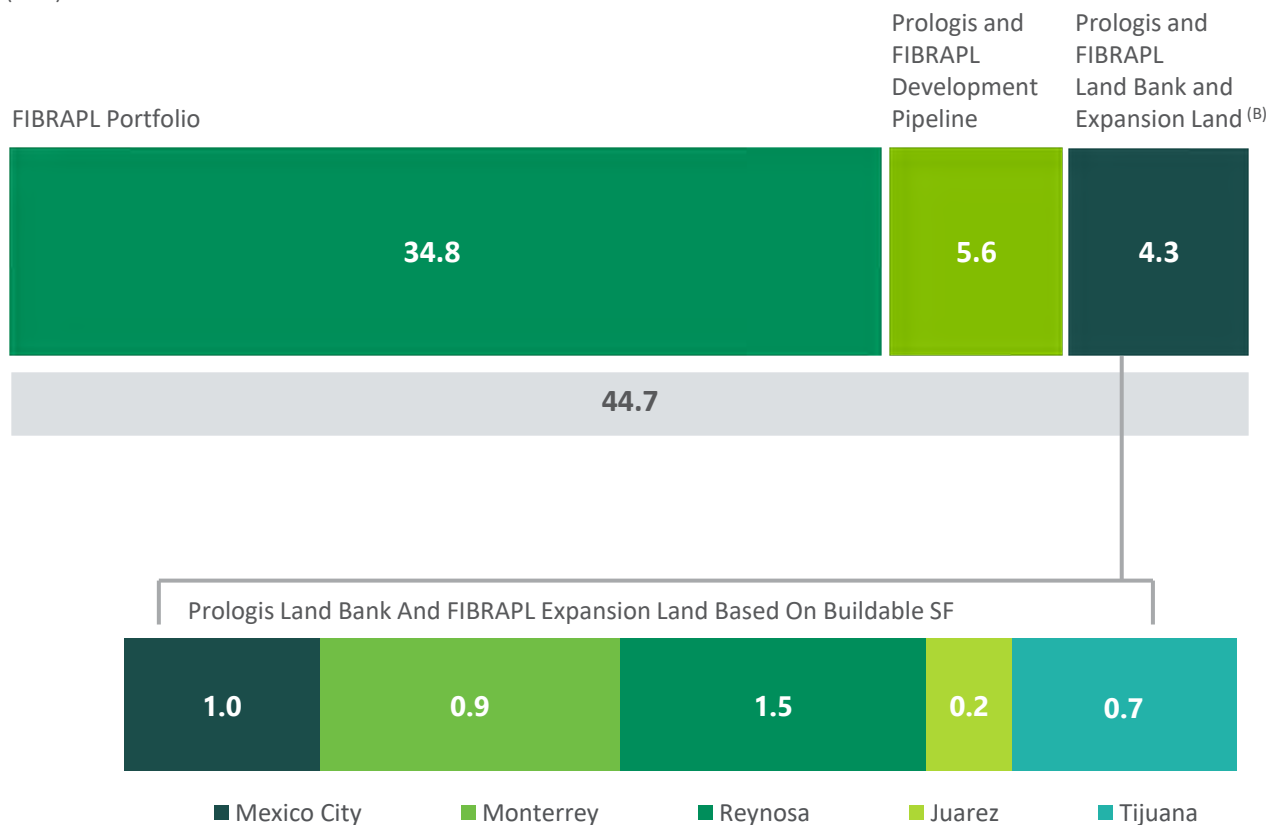
Prologis Global Customer Relationships (A)

(% Net Effective Rent)



EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

(MSF) ^(A)



- 29% 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	97.1%
Monterrey	0.8	87.4%
Ciudad Juárez	0.4	46.4%
Tijuana	0.4	0.0%
Total	5.6	85.0%



Prologis Tres Rios #7, Mexico City, Mexico

Notes and Definitions

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

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

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

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

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

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

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

Calculation Per CBFIs Amounts is as follows:

in thousands, except per share amounts	For the three months ended				For the nine months ended			
	September 30, 2019		September 30, 2018		September 30, 2019		September 30, 2018	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Earnings								
Net income	460,107	23,836	620,229	32,049	1,618,298	84,120	2,084,636	109,376
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	649,186	649,186	644,674	644,674	646,640	646,640	641,089	641,089
Earnings per CBFIs - Basic and Diluted	0.7087	0.0367	0.9621	0.0497	2.5026	0.1301	3.2517	0.1706
FFO								
FFO, as modified by FIBRA Prologis	502,518	26,021	503,969	25,901	1,428,560	74,038	1,363,176	71,946
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	649,186	649,186	644,674	644,674	646,640	646,640	641,089	641,089
FFO per CBFIs - Basic and Diluted	0.7741	0.0401	0.7817	0.0402	2.2092	0.1145	2.1263	0.1122
FFO, as modified by FIBRA Prologis excluding incentive fee	502,518	26,021	503,969	25,901	1,601,187	82,774	1,568,540	82,283
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	649,186	649,186	644,674	644,674	646,640	646,640	641,089	641,089
FFO per CBFIs excluding incentive fee	0.7741	0.0401	0.7817	0.0402	2.4762	0.1280	2.4467	0.1283

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

in thousands	For the three months ended			
	September 30, 2019		June 30, 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	15,193,578	772,000	14,798,083	772,000
Less: cash	(409,936)	(20,830)	(372,425)	(19,431)
Less: VAT receivable	(19,865)	(1,036)	(8,701)	(454)
Total debt, net of adjustments	14,763,777	750,134	14,416,957	752,115
Investment properties	46,165,053	2,345,690	44,916,971	2,343,270
Debt, less of cash and VAT, as a % of investment properties	32.0%	32.0%	32.1%	32.1%
Fixed Charge Coverage ratio:				
Adjusted EBITDA	697,815	36,063	722,630	37,655
Interest expense	173,701	8,932	166,202	8,657
Fixed charge coverage ratio	4.02x	4.04x	4.35x	4.35x
Debt to Adjusted EBITDA:				
Total debt, net of adjustments	14,763,777	750,134	14,416,957	752,115
Adjusted EBITDA annualized	2,791,260	144,252	2,890,520	150,620
Debt to Adjusted EBITDA ratio	5.29x	5.20x	4.99x	4.99x

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 CBFIs, 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 September 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.

Notes and Definitions (continued)

3Q 2019 Supplemental

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 (%)
Rental income			
Per the statements of comprehensive income	48,551	47,338	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	(2,315)	(2,543)	
Direct Billables Revenues from Properties incl same store pool	2,284	2,171	
Straight-lined rent	499	138	
Other Adjustments for Properties in Same Store Pool	42	-	
Same Store - Rental income - cash	49,061	47,105	4.2%
Rental expense			
Per the statements of comprehensive income	7,733	6,709	
Properties not included in same store and other adjustments	(319)	(208)	
Direct Billables Expenses from Properties incl same store pool	2,284	2,171	
Same Store - Rental expense - cash	9,698	8,672	11.8%
NOI			
Per the statements of comprehensive income	40,818	40,629	
Properties not included in same store	(1,996)	(2,335)	
Straight-lined rent	499	138	
Net Direct Billable Expenses for Properties in Same Store Pool	-	-	
Other Adjustments for Properties in Same Store Pool	42	-	
Same Store - NOI - cash	39,363	38,433	2.4%
Straight-lined rent from properties included in same store	(499)	(138)	
Same Store NOI - Net Effective	38,864	38,294	1.5%

- 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).

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

Direct Capitalization Method

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

Direct Comparison Approach

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

Cost Approach

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

Methodology Selection

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

Statistics of the Portfolio

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

FIBRA Prologis Statistics (190 Assets)	For the Three months ended September 30, 2019
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. \$5.16

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