

Cuarto Trimestre 2020

FIBRA Prologis Resultados financieros



Tres Ríos #8, Ciudad de México, México



Los Altos #5, Guadalajara, Mexico

Estados financieros
intermedios condensados

Información financiera
complementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Cuarto Trimestre de 2020

CIUDAD DE MÉXICO (27 de enero de 2021) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles industriales clase-A en México, anunció hoy sus resultados del cuarto trimestre de 2020.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- Se firmaron contratos de arrendamiento por 12.5 millones de pies cuadrados
- La ocupación al final del periodo fue de 97.1 por ciento
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 12.4 por ciento
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 87.1 por ciento
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades bajó 4.7 por ciento
- Adquisición de propiedades clase A por US\$438 millones

Las utilidades netas por CBFI para trimestre fueron de Ps. 3.2891 (US\$0.1576) comparados con Ps. 0.8332 (US\$0.0419) por el mismo periodo en 2019. Para el año completo 2020, las utilidades netas por CBFI fueron de Ps. 4.4111 (US\$0.2091).

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) fueron de Ps. 0.8164 (US\$0.0380) para el trimestre comparado con Ps. 0.7465 (US\$0.0374) para el mismo periodo en 2019. Para el año completo 2020, el FFO por CBFI fue de Ps. 3.5937 (US\$0.1663).

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS CONTINUAN

“Nuestro desempeño este año por mucho superó nuestras expectativas”, dijo Luis Gutiérrez, Director General de Prologis Property Mexico. “Entre la pandemia y el impacto a la economía mexicana, me enorgullece que el incremento en renta de renovaciones fue del 12.4 por ciento al mismo tiempo que arrendamos un tercio del portafolio”.

Gutiérrez agregó: “También pudimos agregar 5.3 millones de pies cuadrados a través de adquisiciones que agregan valor, mejorando nuestra posición en la Ciudad de México, Monterrey, Ciudad Juárez y Guadalajara”.

Portafolio Operativo	4T20	4T19	Notas
Ocupación al final del periodo	97.1%	97.6%	Cuatro de nuestros seis mercados superaron el 97%
Contratos de Arrendamiento Iniciados	1.1 MPC	2.7 MPC	78% de la actividad de arrendamiento relacionada con Monterrey y Ciudad Juárez
Retención de Clientes	72.7%	91.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	10.5%	13.9%	Liderada por Ciudad Juárez y Ciudad de México
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	-1.2%	2.5%	Mayores concesiones como resultado de mayor plazo de arrendamiento junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas
NOI sobre Mismas Propiedades	2.5%	3.3%	

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2020, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 29.0 por ciento y la liquidez era de Ps. 6,913 millones (US\$347.0 millones), que incluían Ps. 6,479 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 434.4 millones (US\$21.8 millones) de efectivo disponible no restringido.

"Como consecuencia de nuestra oferta de bonos verdes por US\$375 millones nuestro balance nunca había estado tan fuerte, lo que también es un testimonio de nuestro compromiso con las prácticas ASG", dijo Jorge Girault, vicepresidente senior de Finanzas de Prologis Property México. "Con vencimientos escalonados, bajo costo de deuda y liquidez significativa, estamos en una excelente posición para poder tomar oportunidades en 2021".

GUÍA ESTABLECIDA PARA 2021

(US\$ en millones, excepto por montos en CBFI) FX = Ps. \$21.50 por US\$1.00	Bajo	Alto	Notas
FFO por CBFI	US\$0.1700	US\$0.1750	Excluye el impacto de los movimientos de tipo de cambio y cualquier posible comisión por incentivo
Distribución por CBFI del año completo 2021	US\$0.1075	US\$0.1075	
Ocupación al final del año	95.0%	96.0%	
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.0%	5.0%	Basado en dólares estadounidenses
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	
Comisión por administración de activos y honorarios profesionales	US\$23.0	US\$25.0	
Adquisición de edificios	US\$100	US\$200	
Disposición de edificios	US\$20	US\$30	



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 28 de enero de 2021, a las 9 a.m. hora del centro/10 a.m. hora del este
- Webcast en vivo ingresando a www.fibraprologis.com, en la sección de Relación con Inversionistas, haciendo click en Eventos
- Vía conferencia telefónica marcando +1 833 714-0919 (Estados Unidos y Canadá), 01 800 853 0237 (México o +1 778 560-2663 (los demás países) e ingresando la contraseña 3157918.

Del 28 de enero al 2 de febrero estará disponible una repetición de la conferencia, la cual se podrá escuchar marcando +1 800 585-8367 desde los Estados Unidos y Canadá, o al +1 416 621-4642 desde cualquier otro país, e ingresando el código de conferencia 3157918. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en le sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA Prologis consistía de 205 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 40.2 millones de pies cuadrados (3.7 millones de metros cuadrados).

DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como "espera", "anticipa", "intenta", "planea", "cree", "busca", "estima" o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichas resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, 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 condesados
al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los
tres meses terminados en esa fecha**



Contenido

Página

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



Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2020

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

Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2020

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

Antes de comenzar mi resumen de nuestros resultados de 2020, quiero reconocer lo que fue un año difícil y sin precedentes que planteó innumerables desafíos para las personas y las empresas. Nuestros corazones están con todos aquellos cuyas vidas fueron afectadas por la pandemia y cuyos negocios y comunidades sufrieron. Esperamos tener mejores días por delante y extendemos nuestras condolencias a todos los que perdieron a sus seres queridos o sufrieron por esta terrible situación.

Durante este año difícil, en FIBRA Prologis confiamos en la fortaleza de nuestros equipos y la efectividad de nuestra estrategia de inversión para lograr resultados financieros y operativos sólidos; de hecho, tuvimos un año excepcional.

El volumen de arrendamiento en 2020 fue un récord de 12.5 millones de pies cuadrados, o un tercio de nuestro portafolio, con un 85% de renovaciones. Esto refleja nuestro compromiso enfocado a nuestros clientes: otorgando un alivio a corto plazo en la renta, a cambio de plazos de arrendamiento más largos con renta a mercado. La ocupación al cierre del año fue de 97.1% y el plazo promedio para los nuevos arrendamientos iniciados fue de 67 meses. La renta neta efectiva por renovaciones incrementó 12.4% durante el año. El NOI en efectivo en mismas propiedades disminuyó 4.7% para el año debido a mayores concesiones como resultado de un plazo de arrendamiento más largo y un peso más débil.

Durante el año, levantamos de manera exitosa más de US\$ 700 millones a través de una combinación de emisiones de capital y deuda. En marzo, completamos una suscripción de oferta de derechos que resultó en la emisión de 200 millones de CBFI nuevos a los tenedores existentes. Después de recibir una calificación de grado de inversión en el cuarto trimestre, FIBRA Prologis emitió bonos verdes en el mercado público nacional, la primera para una empresa inmobiliaria mexicana.

En cuanto al uso de capital, adquirimos catorce propiedades a lo largo del año por US\$ 438.2 millones. Estos esfuerzos incrementaron nuestra presencia en la Ciudad de México, Monterrey, Ciudad Juárez y Guadalajara. Creemos que estas propiedades, las cuales se encuentran en ubicaciones irremplazables, fueron construidas con los más altos estándares y tienen algunos de los mejores clientes globales arrendando el espacio.

La demanda inmobiliaria de espacio logístico se aceleró en el cuarto trimestre. La absorción neta en nuestros seis mercados fue de 5.4 millones de pies cuadrados, comparado con los 4.2 millones de pies cuadrados construidos. Para el año completo, la demanda de todo el año fue de 17.0 millones de pies cuadrados, superando el espacio terminado por casi un millón de pies cuadrados. La actividad fue más fuerte en Ciudad Juárez y Monterrey., ambos mercados beneficiados por el incremento en nearshoring.



La oferta de espacio continúa restringida debido a la escasez de tierra en la Ciudad de México y Tijuana, así como a la dificultad para acceder a la electricidad en nuestros mercados fronterizos. La combinación de una demanda acelerada, especialmente a medida que el nearshoring genera impulso, y una oferta limitada dio como resultado que la desocupación del mercado nacional cayera al 3.3%.

Prevemos un equilibrio en 2021 en nuestros seis mercados. Es importante destacar que la desocupación permanecerá por debajo del 4% para los productos modernos, lo que debería resultar en rentas más altas de mercado.

Nuestro compromiso con las causas ambientales y sociales, así como nuestra dedicación para un gobierno corporativo sólido, dieron como resultado que FIBRA Prologis fuera reconocida por varias organizaciones. La organización medioambiental global sin fines de lucro CDP nos incluyó en su Lista con clasificación A de Cambio Climático 2020, después de dos años consecutivos con una clasificación A-. FIBRA Prologis fue incluido en el índice Dow Jones Sustainability MILA Pacific por cuarto año consecutivo, así como en el recién formado Índice S&P/ BMV Total Mexico ESG. Además, recibimos altos puntajes del Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB por sus siglas en inglés) por un desempeño sobresaliente en administración ambiental, responsabilidad social y gobernanza. Estamos comprometidos a estar a la vanguardia de las iniciativas ESG en México.

En resumen, los resultados operativos y financieros de FIBRA Prologis para el trimestre y el año completo fueron sobresalientes a pesar de la debilidad en la economía mexicana y la pandemia. Nuestro portafolio ha demostrado ser resiliente, nuestros equipo profesional de bienes raíces adaptables y nuestro balance nunca había estado más sólido. Esperamos una mejora en la economía en 2021, particularmente a medida que se acelere el ritmo de la vacunación. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y nos mantendremos firmes en crear valor para nuestros tenedores de certificados mientras mantenemos nuestra bien planeada forma de ver el negocio.

En ese sentido, terminaré la carta de este trimestre deseándoles a ustedes y a sus seres queridos buena salud y que estén bien.

Muchas gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General



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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA Prologis era dueña de 205 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 40.2 millones de pies cuadrados (3.7 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 228 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 70.0 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubica en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 30.0 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Ciudad Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del cuarto trimestre de 2020 incluye los resultados del 1 de octubre de 2020 al 31 de diciembre de 2020. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2020, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- **Resultados Operativos:**

Portafolio Operativo	2020	2019	4Q 2020	4Q 2019	Notas
Ocupación al final del periodo	97.1%	97.6%	97.1%	97.6%	<i>Cuatro de nuestros seis mercados superaron el 97%</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	12.5MSF	7.1MSF	1.1MSF	2.7MSF	<i>78% de la actividad de arrendamiento relacionada con Monterrey y Ciudad Juárez</i>
Retención de Clientes	87.1%	89.6%	72.7%	91.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	12.4%	11.0%	10.5%	13.9%	<i>Liderada por Ciudad Juárez y Ciudad de México</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	-4.7%	3.1%	-1.2%	2.5%	<i>Mayores concesiones, resultado de mayor plazo de arrendamiento junto con un peso más débil parcialmente compensado por rentas más altas</i>
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$1.65	US\$1.90	US\$1.70	US\$2.33	<i>Decremento en costos de rotación de 21.4% año tras año</i>

- **Uso de Capital:**

En millones de dólares estadounidenses	2020	2019	4T 2020	4T 2019	Notas
Adquisiciones					
Edificios:					
Costo de Adquisición ABR	US\$ 438.1 5.3 MSF 6.6%	US\$ 5.1 0.4 MSF 8.0%	US\$ 79.8 1.2 MSF 6.4%	US\$ 5.1 0.4 MSF 8.0%	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada					

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. La disminución del NOI sobre mismas propiedades de 780 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores concesiones relacionadas a mayor plazo en los contratos, un peso más débil y una ocupación promedio más baja, parcialmente compensado por rentas más altas.

Perspectiva Operacional

Las condiciones operativas fueron resistentes y siguen siendo sólidas. La demanda de bienes raíces logísticos se aceleró en el cuarto trimestre, lo que resultó en una absorción neta de 5.4 millones de pies cuadrados en nuestros seis principales mercados logísticos en comparación con 4.2 millones de pies cuadrados de terminaciones y una desocupación de mercado de 3.3%.

Para todo el año, la demanda de logística fue de 17.0 millones de pies cuadrados, la misma que 2019, mientras que las terminaciones fueron de 14.9 millones de pies cuadrados, o 0.9 millones de pies cuadrados menos que el año anterior. La actividad se aceleró en Ciudad Juárez y Monterrey, las cuales se beneficiaron del nearshoring.

Esperamos que la demanda de logística continúe avanzando en 2021. Prevemos que en 2021 haya equilibrio en nuestros seis mercados. Es importante destacar que la desocupación permanecerá por debajo del 4 por ciento para producto moderno, lo que debería resultar en rentas de mercado más altas.

Si bien estamos monitoreando de cerca el crecimiento económico y la pandemia, nos mantenemos cautelosamente optimistas dado que los impulsores estructurales de bienes raíces logísticos mexicanos, principalmente, la adopción del comercio electrónico y el nearshoring de las operaciones de manufactura, han superado a la economía en general.

COVID-19

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

Al 31 de diciembre de 2020, habíamos recibido solicitudes de alivio por un total de 3.2 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Revisamos todas las solicitudes, si vemos evidencia de dificultades financieras, podemos proporcionar un alivio que sea de beneficio mutuo para el cliente y para FIBRA Prologis. Al 31 de diciembre de 2020, habíamos otorgado solicitudes de alivio de alquiler, en forma de aplazamiento, por un total de 1.8 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Al 31 de diciembre de 2020 66 por ciento de estos montos diferidos fueron reembolsados. Esperamos que el remanente sea pagado en 2021.

Durante el cuarto trimestre, FIBRA Prologis cobró el 98.3 por ciento de renta vencida en comparación con el 95.1 por ciento para el mismo periodo de 2019. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, FIBRA Prologis cobró 97.2 por ciento de renta vencida.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del cuarto trimestre, Prologis tenía 1.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 81.5 por ciento fue arrendado o pre-arrendado. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.



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

Exposición de divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 63.8 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 36.2 por ciento. Este incremento se debe principalmente a la actividad de renovación de contratos en la Ciudad de México. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 35 por ciento de la renta neta efectiva.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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



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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 434.4 millones (aproximadamente US\$21.8 millones) al 31 de diciembre de 2020, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,913 millones (US\$347.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada

Deuda

Al 31 de diciembre de 2020, contábamos con aproximadamente Ps. 17,084 millones (US\$857.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 3.4 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.4 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 7.1 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de diciembre de 2020 es 29.4 por ciento y 10.9 veces, respectivamente.

A raíz de la resolución de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que modifica las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores (la “Circular Única de Emisoras”) publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de diciembre de 2020, cuyas modificaciones entraron en vigor el 11 de diciembre de 2020, es la intención del Administrador continuar aplicando los límites de apalancamiento previstos en la Circular Única de Emisoras antes de su modificación para efectos de reporteo, y considerando la situación actual (incluyendo la liquidez) de FIBRA Prologis, no incurrir en endeudamiento adicional hasta en tanto la Asamblea de Tenedores apruebe los Lineamientos de Apalancamiento de FIBRA Prologis en la próxima Asamblea Anual. Esta propuesta se someterá a la consideración del Comité Técnico de FIBRA Prologis en la sesión a ser celebrada próximamente.

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

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes

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

Introducción

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

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

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

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

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz". The signature is enclosed within a circle.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 22 de enero de 2021.

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo		\$ 434,406	\$ 182,792
Cuentas por cobrar		52,313	56,870
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar		108,074	10,301
Pagos anticipados		2,478	3,295
Activos destinados para venta	6	511,338	-
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	12	15,955	7,338
		1,124,564	260,596
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	56,831,355	44,611,642
Otras propiedades de inversión		34,600	10,778
Porción no circulante de pagos anticipados	7	49,838	-
Otros activos		30,692	43,386
		56,946,485	44,665,806
Total activo		\$ 58,071,049	\$ 44,926,402
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 71,397	\$ 47,200
Rentas anticipadas		49,573	21,959
IVA por pagar		-	356
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	11,296	49,161
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	29,668	29,298
		161,934	147,974
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	17,013,238	14,522,030
Depósitos en garantía		353,644	280,342
Instrumentos de cobertura	12	-	61,683
		17,366,882	14,864,055
Total pasivo		17,528,816	15,012,029
Capital:			
Tenedores de CBFI	9	22,369,174	14,124,954
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		18,173,059	15,789,419
Total de capital		40,542,233	29,914,373
Total de pasivo y capital		\$ 58,071,049	\$ 44,926,402

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI	Nota	Por los tres meses terminados		Por el año terminado	
		2020	2019	2020	2019
Ingresos:					
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,089,361	\$ 841,959	\$ 4,133,470	\$ 3,383,106
Recuperación de gastos por arrendamientos		117,915	90,850	467,433	371,620
Otros ingresos por arrendamiento		16,375	17,744	60,919	70,039
		1,223,651	950,553	4,661,822	3,824,765
Costos y gastos:					
Gastos de operación:					
Operación y mantenimiento		(79,233)	(61,931)	(275,697)	(241,922)
Servicios públicos		(6,928)	(6,495)	(30,918)	(45,808)
Honorarios de administración de propiedades	11	(33,049)	(27,620)	(133,159)	(114,491)
Impuesto predial		(20,747)	(19,025)	(78,804)	(72,514)
Gastos de operación no recuperables		(17,200)	(4,440)	(84,791)	(48,862)
		(157,157)	(119,511)	(603,369)	(523,597)
Utilidad bruta		1,066,494	831,042	4,058,453	3,301,168
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	7	2,086,054	51,607	716,995	275,835
Comisión por administración de activos	11	(106,571)	(85,883)	(423,108)	(338,503)
Cuota por incentivo		-	-	-	(172,627)
Honorarios profesionales		(17,344)	(6,079)	(58,187)	(34,034)
Costo financiero		(231,553)	(170,876)	(869,688)	(730,576)
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		(2,430)	-	(2,430)	(18,638)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(9,074)	(9,121)	(39,750)	(35,494)
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		(35,491)	(1,136)	(23,625)	(13,274)
Utilidad (pérdida) realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		1,138	(810)	112,262	(1,450)
Utilidad cambiaria, neta		43,712	10,836	61,002	15,424
Impuestos no recuperados		-	(77,777)	40,463	(77,777)
Otros gastos generales y administrativos		(1,839)	(908)	(9,713)	(10,861)
		1,726,602	(290,147)	(495,779)	(1,141,975)
Utilidad neta		2,793,096	540,895	3,562,674	2,159,193
Otros resultados integrales:					
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(4,546,606)	(1,380,230)	555,523	(1,453,670)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>					
(Pérdida) utilidad no realizada en swaps de tasa de interés		(91,504)	16,571	(161,160)	(136,202)
		(4,638,110)	(1,363,659)	394,363	(1,589,872)
(Pérdida) utilidad integral		\$ (1,845,014)	\$ (822,764)	\$ 3,957,037	\$ 569,321
Utilidad por CBFI	10	\$ 3.29	\$ 0.83	\$ 4.41	\$ 3.34

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Reserva de recompra de CBFI	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ -	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividendos	-	-	-	(1,526,752)	(1,526,752)
CBFIs emitidos	172,627	-	-	-	172,627
Utilidad integral:					
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,453,670)	-	-	(1,453,670)
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(136,202)	-	-	(136,202)
Utilidad neta	-	-	-	2,159,193	2,159,193
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,589,872)	-	2,159,193	569,321
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(1,568,397)	(1,568,397)
CBFIs emitidos	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Recompra de CBFIs	-	-	(5,000)	-	(5,000)
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	555,523	-	-	555,523
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(161,160)	-	-	(161,160)
Utilidad neta	-	-	-	3,562,674	3,562,674
(Pérdida) utilidad integral neta	-	394,363	-	3,562,674	3,957,037
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

En miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2020	2019
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 3,562,674	\$ 2,159,193
Ajustes por:		
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	(716,995)	(275,835)
Cuota por incentivo	-	172,627
Reserva para cuentas incobrables	21,385	17,430
Costo financiero	869,688	730,576
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	2,430	18,638
(Utilidad) pérdida realizada en instrumentos de cobertura	(112,262)	1,450
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	23,625	13,274
Instrumentos de cobertura	-	(13,080)
Pérdida (utilidad) cambiaria no realizada, neta	30,711	(2,088)
Nivelación de renta	(260,348)	(33,498)
Impuestos no recuperados	-	77,777
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	42,772	(8,133)
Otras cuentas por cobrar	(97,184)	83,004
Pagos anticipados	977	(1,135)
Otros activos	15,091	4,327
Cuentas por pagar	(1,694)	(67,792)
IVA por pagar	(379)	356
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(40,648)	(3,315)
Depósitos en garantía	57,533	(19,234)
Rentas anticipadas	49,579	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	3,446,955	2,854,542
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(10,361,356)	(87,593)
Disposición de propiedades de inversión	-	1,363,020
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(142,485)	-
Costo relacionados con la disposición de propiedades de inversión	-	(15,310)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(565,961)	(479,742)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de inversión	(11,069,802)	780,375
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(1,568,397)	(1,526,752)
Préstamos obtenidos	11,961,049	1,736,006
Pago de préstamos	(10,230,330)	(3,097,965)
Intereses pagados	(567,734)	(712,810)
CBFIs emitidos	8,300,000	-
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-
Reserva de recompra de CBFIs	(5,000)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de financiamiento	7,833,808	(3,601,521)
Incremento en efectivo, neta	210,961	33,396
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	40,653	(189,880)
Efectivo al principio del periodo	182,792	339,276
Efectivo al final del periodo	\$ 434,406	\$ 182,792
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ -	\$ 4,484,364
CBFIs emitidos	-	172,627
Total transacciones que no requirieron recursos	\$ -	\$ 4,656,991

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 por los tres meses y los años terminados en esa fecha
En miles de pesos mexicanos, excepto por los Certificados Bursátiles Fiduciarios (“CBFI”)

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal – FIBRA Prologis (“FIBRAPL”) es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución).

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

Estructura – Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 159.6	\$ 8.0
Bono verde (No garantizado)	8-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	4.12%	7,433.0	375.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-noviembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	902.6	45.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-octubre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	740.7	35.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-abril-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,836.9	75.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	11-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	420.5	20.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	30-enero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	467.7	25.0
Total préstamos				\$ 11,961.0	\$ 583.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 158.8	\$ 8.0
Citibank, #3 (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,765.5	140.0
Citibank, #2 (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,963.1	150.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	9-diciembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,580.3	80.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	20-octubre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	105.6	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-septiembre-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.3	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-agosto-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	329.8	15.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	30-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	219.9	10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	669.1	30.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-julio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.1	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	12-junio-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	112.1	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-marzo-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,004.7	40.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-febrero-2020	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	97.0	5.0
Total pagos				\$ 10,230.3	\$ 498.0

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

ii. Distribuciones:

En millones, excepto por CBF1	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBF1	Dólares estadounidenses por CBF1
Distribuciones:					
Dividendos	22-octubre-2020	\$ 363.8	\$ 17.3	0.4284	0.0204
Dividendos	14-julio-2020	383.7	17.1	0.4518	0.0201
Dividendos	25-febrero-2020	442.6	23.8	0.6818	0.0368
Dividendos	23-enero-2020	378.3	20.1	0.5828	0.0310
Total distribuciones		\$ 1,568.4	\$ 78.3		

iii. Adquisiciones:

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados		Considerando costos de cierre pagados	
			área arrendable	Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses	
Adquisiciones:						
Apodaca, Edificio 9	17-diciembre-2020	Monterrey	587,563	\$ 744.6	\$ 37.3	
Centro Industrial Juarez 17	1-diciembre-2020	Juarez	210,223	319.9	15.8	
Apodaca, Edificio 14	3-noviembre-2020	Monterrey	99,556	140.1	6.6	
Apodaca, Edificio 13	3-noviembre-2020	Monterrey	302,583	425.0	20.0	
Guadalajara Downtown 1	22-junio-2020	Guadalajara	47,685	44.2	2.1	
Santa Maria 2	22-junio-2020	Mexico	92,176	149.8	6.7	
Grande, Edificio 1	6-abril-2020	Mexico	996,897	2,202.0	89.2	
Grande, Edificio 2	6-abril-2020	Mexico	1,053,173	2,445.3	99.1	
Grande, Edificio 3	6-abril-2020	Mexico	312,000	639.7	25.9	
Grande, Edificio 4	6-abril-2020	Mexico	255,840	534.7	21.7	
Grande, Edificio 5	6-abril-2020	Mexico	408,315	837.1	33.9	
Grande, Edificio 6	6-abril-2020	Mexico	312,584	632.3	25.6	
Grande, Edificio 7	6-abril-2020	Mexico	283,360	557.5	22.6	
Grande, Edificio 8	6-abril-2020	Mexico	367,556	781.8	31.7	
Total adquisiciones			5,329,511	\$ 10,454.0	\$ 438.2	

iv. Oferta de derechos:

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

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses		Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
			\$	\$		
Oferta de derechos:						
Oferta CBFI	17-marzo-2020	\$ 8,300.0	\$ 378.5	\$ 41.5000	1.8925	

v. Recompra de CBFIs:

El 1 de abril de 2020, FIBRAPL registró una reserva de compra de CBFI de \$202.9 miles de dólares estadounidenses (\$5.0 millones de pesos mexicanos). Ver nota 9.

vi. Crisis pandémica:

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

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 y por los períodos de tres meses y los años 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 2020, de conformidad con IFRS.

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

3. Resumen de las principales políticas contables

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

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

4. Revelaciones y presentación de estados intermedios condensados de resultados integrales

Durante 2020, FIBRAPL decidió modificar ciertas revelaciones así como la presentación en los Estados Financieros Intermedios Condensados por los tres meses y por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, para presentar el ingreso como un monto positivo y el gasto como un monto negativo, el cual es consistente con la presentación usada con las otras partes relacionadas de FIBRAPL. Los estados financieros condensados cumplen con lo requerido por la NIC 34 Información Financiera Intermedia, la cual establece que una entidad incluirá en su información financiera intermedia una explicación de eventos y transacciones, ocurridos desde el final del último período anual sobre el que se informa, que son importantes para comprender los cambios en la posición financiera y el desempeño de la entidad.

Dado que los usuarios de la información financiera de FIBRAPL tienen acceso a los Estados Financieros Anuales más recientes, no es necesario que las notas a la información financiera intermedia proporcionen actualizaciones a la información que se proporcionó en las notas al informe financiero anual más reciente considerando que los cambios anteriores son poco significativos.

.

5. Información financiera por segmentos

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020						
	México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 481,599	\$ 152,827	\$ 118,376	\$ 119,887	\$ 133,813	\$ 82,859	\$ 1,089,361
Recuperación de gastos por arrendamientos	49,928	12,026	14,340	14,440	13,762	13,419	117,915
Otros ingresos por arrendamiento	7,215	1,577	6,757	319	441	66	16,375
	538,742	166,430	139,473	134,646	148,016	96,344	1,223,651
Costos y gastos:							
Gastos de operación	(76,347)	(17,112)	(15,662)	(16,282)	(16,521)	(15,233)	(157,157)
Utilidad bruta	\$ 462,395	\$ 149,318	\$ 123,811	\$ 118,364	\$ 131,495	\$ 81,111	\$ 1,066,494

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 317,268	\$ 135,341	\$ 103,849	\$ 93,398	\$ 121,110	\$ 70,993	\$ 841,959
Recuperación de gastos por arrendamientos	33,287	11,149	11,673	12,208	11,884	10,649	90,850
Otros ingresos por arrendamiento	10,260	5,346	1,565	-	521	52	17,744
	360,815	151,836	117,087	105,606	133,515	81,694	950,553
Costos y gastos:							
Gastos de operación	(49,512)	(12,382)	(12,261)	(15,300)	(14,625)	(15,431)	(119,511)
Utilidad bruta	\$ 311,303	\$ 139,454	\$ 104,826	\$ 90,306	\$ 118,890	\$ 66,263	\$ 831,042

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,744,859	\$ 593,352	\$ 449,662	\$ 468,726	\$ 547,005	\$ 329,866	\$ 4,133,470
Recuperación de gastos por arrendamientos	190,085	51,664	53,744	58,899	57,838	55,203	467,433
Otros ingresos por arrendamiento	28,487	9,858	17,859	2,254	2,259	202	60,919
	1,963,431	654,874	521,265	529,879	607,102	385,271	4,661,822
Costos y gastos:							
Gastos de operación	(255,263)	(70,707)	(71,240)	(76,432)	(71,765)	(57,962)	(603,369)
Utilidad bruta	\$ 1,708,168	\$ 584,167	\$ 450,025	\$ 453,447	\$ 535,337	\$ 327,309	\$ 4,058,453

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019						
	México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,258,069	\$ 536,797	\$ 414,613	\$ 398,086	\$ 478,770	\$ 296,771	\$ 3,383,106
Recuperación de gastos por arrendamientos	139,733	42,371	46,718	46,986	46,497	49,315	371,620
Otros ingresos por arrendamiento	33,217	29,681	4,121	419	2,549	52	70,039
	1,431,019	608,849	465,452	445,491	527,816	346,138	3,824,765
Costos y gastos:							
Gastos de operación	(221,167)	(72,510)	(51,521)	(58,230)	(59,315)	(60,854)	(523,597)
Utilidad bruta	\$ 1,209,852	\$ 536,339	\$ 413,931	\$ 387,261	\$ 468,501	\$ 285,284	\$ 3,301,168

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2020						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 5,266,067	\$ 1,342,481	\$ 1,434,026	\$ 1,232,941	\$ 1,105,903	\$ 847,935	\$ - \$ 11,229,353
Edificios	21,064,269	5,369,928	5,736,102	4,931,762	4,423,614	3,391,738	- \$ 44,917,413
	26,330,336	6,712,409	7,170,128	6,164,703	5,529,517	4,239,673	- \$ 56,146,766
Nivelación de renta	239,584	115,397	93,063	120,866	73,271	42,408	- \$ 684,589
Total de propiedades de inversión	\$ 26,569,920	\$ 6,827,806	\$ 7,263,191	\$ 6,285,569	\$ 5,602,788	\$ 4,282,081	\$ - \$ 56,831,355
Activos destinados para venta	\$ - \$ 511,338	\$ - \$	\$ - \$ 511,338				
Otras propiedades de inversión	\$ 34,600	\$ - \$	\$ - \$ 34,600				
Total de deuda a largo plazo	\$ - \$ 789,653	\$ 1,339,257	\$ - \$	\$ - \$	\$ - \$	\$ - \$	\$ 14,913,996 \$ 17,042,906

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ - \$ 8,838,235
Edificios	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	- \$ 35,352,942
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	- \$ 44,191,177
Nivelación de renta	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	- \$ 420,465
Total de propiedades de inversión	\$ 18,221,192	\$ 7,039,518	\$ 5,613,494	\$ 5,007,873	\$ 5,229,625	\$ 3,499,940	\$ - \$ 44,611,642
Otras propiedades de inversión	\$ 10,778	\$ - \$	\$ - \$ 10,778				
Total de deuda a largo plazo	\$ - \$ 746,367	\$ 1,266,918	\$ - \$	\$ - \$	\$ - \$	\$ - \$	\$ 12,538,043 \$ 14,551,328

6. Activos destinados para venta

El 18 de diciembre de 2020 FIBRAPL recibió un depósito del comprador para un contrato de compraventa bajo premisa de compra de un portafolio industrial de dos propiedades localizadas en el mercado de Guadalajara, con un área arrendable de 0.49 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$25.6 millones dólares estadounidenses (\$511.3 millones de pesos mexicanos), que podría altamente concretarse durante el primer cuarto de 2021.

Al 31 de diciembre de 2020 las tres propiedades fueron clasificadas como destinadas para venta.

7. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$716,995 y \$275,835 por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL, incluyó el pago de un anticipo para la futura adquisición de tres edificios industriales en el mercado de México por \$2.5 millones de dólares estadounidenses (49.8 millones de Pesos Mexicanos).

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

Al 31 de diciembre de 2020	
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 12.00% Promedio ponderado 8.69%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 10.50% Promedio ponderado 7.30%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2020	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
Saldo inicial	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta (por devengar) devengados	(511,338)	1,230,502
Efecto por conversión de moneda funcional	729,967	(1,836,253)
Adquisición de propiedades de inversión	10,311,518	71,222
Costos de adquisición	142,485	10,592
Disposición de propiedades de inversión	-	(1,363,020)
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	565,961	479,742
Nivelación de rentas	264,125	15,971
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	716,995	275,835
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, FIBRAPL tenía deuda a largo plazo compuesta por préstamos de instituciones financieras y bonos emitidos públicamente en dólares estadounidenses, de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Denominación	Fecha de vencimiento	Al 31 de diciembre de 2020		Al 31 de diciembre de 2019	
			Tasa estadounidenses	miles de dólares miles de pesos estadounidenses	miles de pesos miles de pesos estadounidenses	miles de pesos miles de pesos mexicanos
Bono verde (No garantizado)	Dólares estadounidenses	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	\$ 7,475,700	- \$ -
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 245bps	-	-	150,000 2,830,905
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	85,000	1,694,492	225,000 4,246,358
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,781,208	290,000 5,473,083
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,066,533	53,500 1,009,689
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,066,533	53,500 1,009,689
			Total	857,000	17,084,466	772,000 14,569,724
Intereses por pagar				1,488	29,668	1,552 29,298
Costos de emisión de deuda				(3,573)	(71,228)	(2,527) (47,694)
			Total de deuda	854,915	17,042,906	771,025 14,551,328
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,488	29,668	1,552 29,298
Deuda a largo plazo				853,427	\$ 17,013,238	769,473 \$ 14,522,030

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$26.6 millones de dólares (\$567.7 millones de pesos) y \$37.1 millones de dólares (\$712.8 millones de pesos) respectivamente, y pagó principal por \$498.0 millones de dólares (\$10,230.3 millones de pesos) and \$161.0 millones de dólares (\$3,097.9 millones de pesos), respectivamente.

El 7 de diciembre de 2020 FIBRAPL valoró una oferta de bonos verdes por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años de Fideicomiso a Largo Plazo por un monto total de emisión de USD \$ 375. 0 millones de dólares estadounidenses (\$ 7,475.7 millones de pesos mexicanos) los "Bonos", que se amortizarán de la siguiente manera:

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL cumplía con todos sus covenants.

9. Capital

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

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

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

10. Utilidad por CBFI

La utilidad básica y diluida por CBF1 son la misma y se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBF1	Por los tres meses terminados en Diciembre 31		Por el año terminado en Diciembre 31	
	2020	2019	2020	2019
Utilidad básica y diluida por CBF1 (pesos)	\$ 3.29	\$ 0.83	\$ 4.41	\$ 3.34
Utilidad neta del periodo	2,793,096	540,895	3,562,674	2,159,193
Número promedio ponderado de CBF1 ('000)	849,186	649,186	807,655	647,282

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL tuvo 849,185,514 CBFI en circulación, que incluyen 200,000,000 CBFI de la oferta de derechos el 17 de marzo de 2020. Ver nota 9.

11. Información de afiliadas

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

a. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019
Comisión por administración de propiedades	\$ 11,296	\$ 9,363
Comisión por arrendamiento	-	39,798
	\$ 11,296	\$ 49,161

b. Transacciones con compañías affiliates

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminado el 31 de diciembre		Por el año terminado al 31 de diciembre	
	2020	2019	2020	2019
Comisión por administración de activos	\$ (106,571)	\$ (85,883)	\$ (423,108)	\$ (338,503)
Comisiones por administración de propiedades	(33,049)	(27,620)	(133,159)	(114,491)
Comisiones por arrendamiento	(1,366)	(9,792)	(46,368)	(33,251)
Comisiones por desarrollo	(2,451)	-	(11,550)	(6,980)
Cuota por mantenimiento	(3,441)	(3,143)	(13,068)	(9,521)
Cuota por incentivos*	-	-	-	(172,627)

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

12. Actividades de cobertura

Swap tasa de interés

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

en miles de pesos mexicanos	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de diciembre de	
				2020	2019
Institución financiera:					
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	\$ -	\$ (1,382)
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75.0	-	(1,382)
Bank of Nova Scotia	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	-	(22,953)
HSBC Bank USA	16 de abril de 2018	15 de marzo de 2021	112.5	-	(22,952)
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	-	(6,507)
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	6 de agosto de 2021	120.0	-	(6,507)
				\$ -	\$ (61,683)

* (en millones de dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2020, FIBRAPL reconoció \$ 2.6 millones de dólares estadounidenses (\$ 54.1 millones de pesos mexicanos) como costo financiero debido a la terminación de los contratos de swap como resultado de la extinción anticipada de deuda.

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.

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 6 de octubre de 2020 FIBRAPL negoció dos opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA por \$3.5 millones de dólares (\$75.0 millones de pesos mexicanos) cada uno para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos. El 6 de noviembre de 2020 FIBRAPL negoció dos opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA por \$3.6 millones de dólares (\$75.0 millones de pesos mexicanos) cada uno para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Fecha de Inicio	Fecha de termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Miles de Pesos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses	
					2020		2020	2019
1-enero-2020	31-marzo-2020	2-abril-2020	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	- \$ 136	- \$	7
1-abril-2020	30-junio-2020	2-julio-2020	19.5000 USD-MXN	Level 2	100,000	- 1,217	-	64
1-julio-2020	30-septiembre-2020	4-octubre-2021	19.5000 USD-MXN	Level 2	100,000	- 2,385	-	126
1-octubre-2020	31-diciembre-2020	5-enero-2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	5,229 3,600	262	191
4-enero-2021	31-marzo-2021	5-abril-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	40 -	2	-
4-enero-2021	31-marzo-2021	6-abril-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	259 -	13	-
1-abril-2021	30-junio-2021	2-julio-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	658 -	33	-
1-abril-2021	30-junio-2021	2-julio-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,376 -	69	-
1-julio-2021	30-septiembre-2021	4-octubre-2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,296 -	65	-
1-julio-2021	30-septiembre-2021	4-octubre-2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	2,253 -	113	-
1-octubre-2021	31-diciembre-2021	4-enero-2022	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,854 -	93	-
1-octubre-2021	31-diciembre-2021	5-enero-2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	2,990 -	150	-
Total					\$ 15,955	\$ 7,338	\$ 800	\$ 388

13. Compromisos y contingencias

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

14. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 22 de enero de 2021, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Tres Ríos #8, Ciudad de México, México

CUARTO TRIMESTRE 2020

FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

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

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



Los Altos #5, Guadalajara, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 2020 Guía y Actuales
- 8 2021 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

- 12 Indicadores Operativos
- 14 Portafolio Operativo
- 15 Información de Clientes

Uso de Capital

- 16 Adquisiciones

Capitalización

- 17 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

Patrocinador

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

Notas y Definiciones

- 21 Notas y Definiciones ^(A)



Izcalli #4, Ciudad de México, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de diciembre de 2020, FIBRA Prologis era dueño de 205^(A) edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 40.2 millones de pies cuadrados (3.7 millones de metros cuadrados) de ABR.

PRESENCIA EN MERCADOS

97.1%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

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

40.2 MPC 100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
12.4 MPC	30.0%	98.6%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
27.8 MPC	70.0%	96.4%

Perfil Corporativo

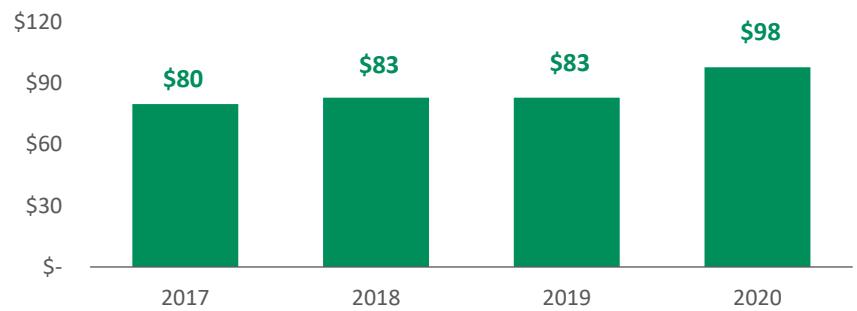
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



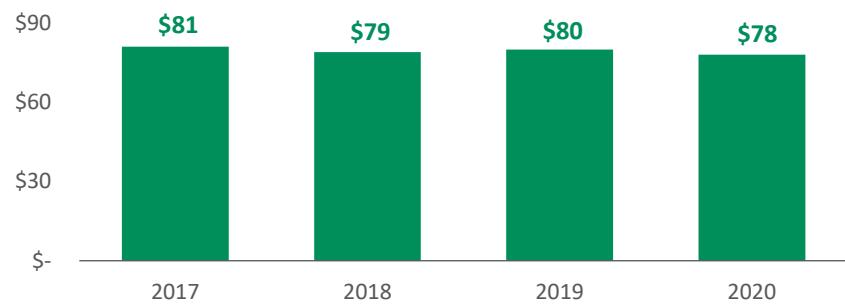
AFFO

(en millones de US\$)



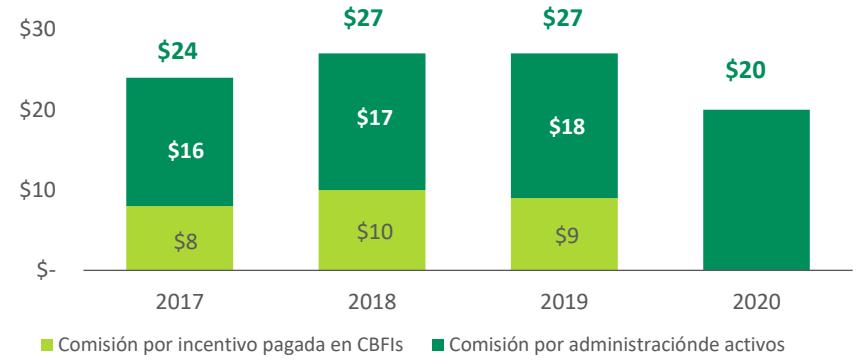
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



■ Comisión por incentivo pagada en CBFIs

■ Comisión por administración de activos

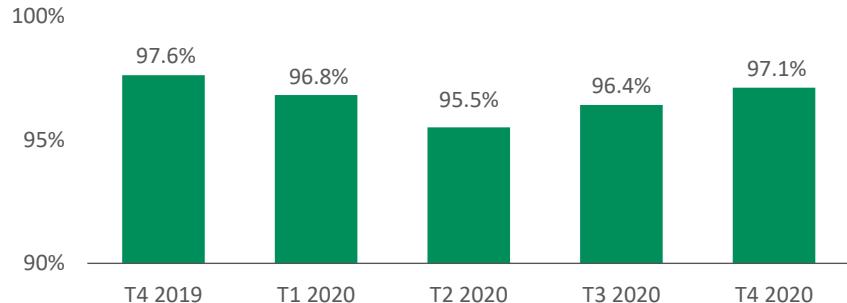
Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFI

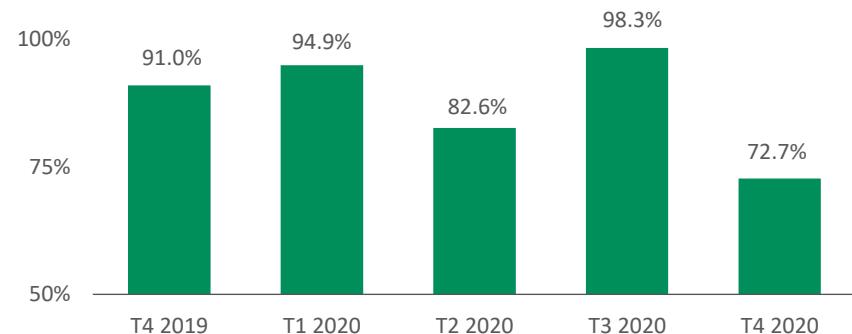
	Por los tres meses terminados al									
	31 de diciembre de 2020		30 de septiembre de 2020		30 de junio de 2020		31 de marzo de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,223,651	58,027	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997	978,626	51,201	950,553	48,914
Utilidad Bruta	1,066,494	50,192	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935	837,013	44,597	831,042	42,690
Utilidad (pérdida) neta	2,793,096	133,852	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)	540,895	27,172
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	835,180	37,344	789,354	33,159	622,353	33,266	496,282	24,862
FFO, modificado por FIBRA Prologis	693,313	32,281	823,584	36,820	775,408	32,557	610,140	32,674	484,622	24,255
AFFO	528,805	23,654	630,292	28,101	562,469	23,440	403,369	23,279	285,764	13,977
EBITDA ajustada	956,910	45,249	1,048,525	47,002	975,796	41,027	813,159	42,739	703,883	36,101
Utilidad (pérdida) neta por CBFI	3.2891	0.1576	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)	0.8332	0.0419
AMEFIBRA FFO por CBFI	0.8294	0.0387	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488	0.7645	0.0383
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFI	0.8164	0.0380	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374

Desempeño Operativo

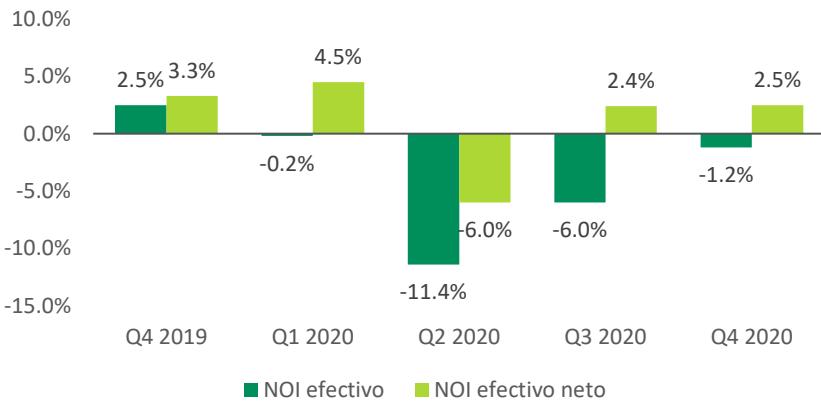
OCCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



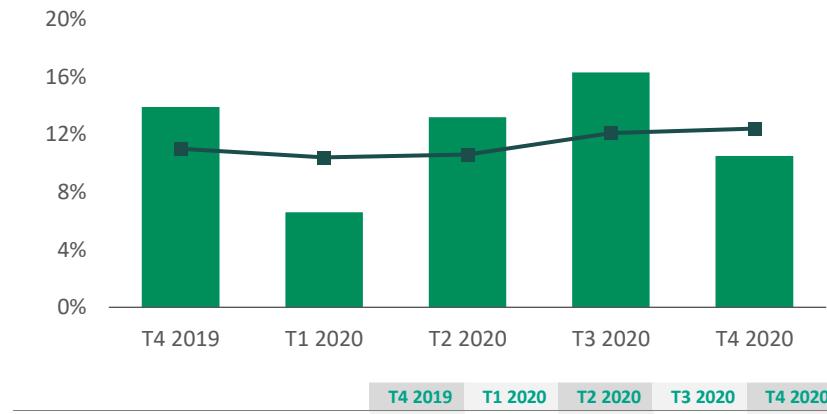
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



A. El cambio en NOI en efectivo sobre mismas tiendas ha sido calculado con base en dólares estadounidenses reales.

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

Rendimiento Financiero	Bajo	Alto	Actuales
FFO por CBFI año completo excluyendo cuota por incentivo ^(A)	\$ 0.1550	\$ 0.1650	\$ 0.1676
Operaciones			
Ocupación al final del año	95.0%	96.0%	97.6%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades	-5.0%	-3.0%	-1.2%
Capex anual como porcentaje de NOI	13.0%	14.0%	13.7%
Despliegue de Capital			
Adquisición de edificios	\$ 350,000	\$ 400,000	\$ 438,000
Otros Supuestos			
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$ 19,000	\$ 21,000	\$ 22,247
Distribución por CBFI del año completo 2020 (dólares estadounidenses)	\$ 0.0970	\$ 0.0970	\$ 0.0970

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

Rendimiento Financiero		Bajo		Alto
FFO por CBFI año completo excluyendo cuota por incentivo ^(A)	\$	0.1700	\$	0.1750
Operaciones				
Ocupación al final del año		95.0%		96.0%
Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades		3.0%		5.0%
Capex anual como porcentaje de NOI		13.0%		14.0%
Despliegue de Capital				
Adquisición de edificios	\$	100,000	\$	200,000
Disposición de edificios	\$	20,000	\$	30,000
Otros Supuestos				
Gastos de administración ^(B) (comisión por administración de activos y honorarios profesionales)	\$	23,000	\$	25,000
Distribución por CBFI del año completo 2021 (dólares estadounidenses)	\$	0.1075	\$	0.1075

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

4T 2020 Información Suplementaria

en miles	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	434,406	21,791	182,792	9,687
Cuentas por cobrar ^(A)	52,313	2,624	56,870	3,012
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	108,074	5,421	10,301	546
Pagos anticipados	2,478	125	3,295	174
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	15,955	800	7,338	389
Propiedades de inversión destinadas para la venta	511,338	25,650	-	-
	1,124,564	56,411	260,596	13,808
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	56,831,355	2,850,804	44,611,642	2,363,819
Otras propiedades de inversión	34,600	1,736	10,778	571
Pagos anticipados no circulante	49,838	2,500	-	-
Otros activos	30,692	1,541	43,386	2,298
	56,946,485	2,856,581	44,665,806	2,366,688
Total activo	58,071,049	2,912,992	44,926,402	2,380,496
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	71,397	3,581	47,200	2,502
Rentas anticipadas	49,573	2,487	21,959	1,164
Impuesto al valor agregado por pagar	-	-	356	19
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	11,296	566	49,161	2,605
Porción circulante de la deuda a largo plazo	29,668	1,488	29,298	1,552
	161,934	8,122	147,974	7,842
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	17,013,238	853,427	14,522,030	769,473
Depósitos en garantía	353,644	17,740	280,342	14,854
Instrumentos de cobertura cambiaria	-	-	61,683	3,268
	17,366,882	871,167	14,864,055	787,595
Total pasivo	17,528,816	879,289	15,012,029	795,437
Capital				
Capital contribuido	22,369,174	1,401,608	14,124,954	1,025,477
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	18,173,059	632,095	15,789,419	559,582
Total de capital contable	40,542,233	2,033,703	29,914,373	1,585,059
Total de pasivo y capital contable	58,071,049	2,912,992	44,926,402	2,380,496

Información Financiera

Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

4T 2020 Información Suplementaria

en miles, excepto montos por CBF1	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos								
Ingresos por arrendamiento	1,089,361	51,867	841,959	43,307	4,133,470	192,428	3,383,106	174,965
Recuperación de gastos por arrendamiento	117,915	5,651	90,850	4,677	467,433	21,858	371,620	19,214
Otros ingresos por arrendamiento	16,375	509	17,744	930	60,919	2,604	70,039	3,650
	1,223,651	58,027	950,553	48,914	4,661,822	216,890	3,824,765	197,829
Costos y gastos:								
Gastos de operación:								
Gastos de operación y mantenimiento	(79,233)	(3,812)	(61,931)	(3,199)	(275,697)	(12,809)	(241,922)	(12,522)
Servicios públicos	(6,928)	(339)	(6,495)	(338)	(30,918)	(1,434)	(45,808)	(2,379)
Comisiones por administración de propiedades	(33,049)	(1,646)	(27,620)	(1,446)	(133,159)	(6,099)	(114,491)	(5,978)
Impuesto predial	(20,747)	(1,104)	(19,025)	(971)	(78,804)	(4,197)	(72,514)	(3,695)
Gastos de operación no recuperables	(17,200)	(934)	(4,440)	(270)	(84,791)	(3,823)	(48,862)	(2,569)
	(157,157)	(7,835)	(119,511)	(6,224)	(603,369)	(28,362)	(523,597)	(27,143)
Utilidad bruta	1,066,494	50,192	831,042	42,690	4,058,453	188,528	3,301,168	170,686
Otros gastos (ingresos):								
Utilidad en valuación de propiedades de inversión	2,086,054	101,237	51,607	2,678	716,995	37,618	275,835	14,548
Comisión por administración de activos	(106,571)	(5,132)	(85,883)	(4,435)	(423,108)	(19,518)	(338,503)	(17,631)
Comisión por incentivo	-	-	-	-	-	-	(172,627)	(8,736)
Honorarios profesionales	(17,344)	(850)	(6,079)	(290)	(58,187)	(2,729)	(34,034)	(1,741)
Gastos por interés	(220,510)	(10,838)	(159,216)	(8,739)	(820,890)	(38,339)	(677,511)	(35,655)
Amortización del costo financiero diferido	(11,043)	(543)	(11,660)	(607)	(48,798)	(2,261)	(53,065)	(2,769)
(Pérdida) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	(2,430)	(122)	-	-	(2,430)	(122)	(18,638)	(969)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(9,074)	(457)	(9,121)	(486)	(39,750)	(1,776)	(35,494)	(1,858)
(Pérdida) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(35,491)	(1,780)	(1,136)	(60)	(23,625)	(1,431)	(13,274)	(688)
Utilidad (pérdida) realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	1,138	57	(810)	(43)	112,262	4,616	(1,450)	(76)
Utilidad (pérdida) neta cambiaria no realizada	51,650	2,236	5,802	299	(30,711)	(1,490)	2,088	108
(Pérdida) utilidad neta cambiaria realizada	(7,938)	(58)	5,034	265	91,713	4,451	13,336	692
Impuestos recuperados	-	-	-	-	40,463	1,821	-	-
Impuestos no recuperados	-	-	(77,777)	(4,053)	-	-	(77,777)	(4,053)
Otros gastos generales y administrativos	(1,839)	(90)	(908)	(47)	(9,713)	(461)	(10,861)	(566)
	1,726,602	83,660	(290,147)	(15,518)	(495,779)	(19,621)	(1,141,975)	(59,394)
Utilidad neta	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
Otra utilidad integral:								
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:								
(Pérdida) utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	(4,546,606)	65,042	(1,380,230)	(10,579)	555,523	26,389	(1,453,670)	(10,033)
Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:								
(Pérdida) utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	(91,504)	(4,590)	16,571	878	(161,160)	(7,165)	(136,202)	(6,991)
	(4,638,110)	60,452	(1,363,659)	(9,701)	394,363	19,224	(1,589,872)	(17,024)
(Pérdida) utilidad integral del periodo	(1,845,014)	194,304	(822,764)	17,471	3,957,037	188,131	569,321	94,268
Utilidad por CBF1 (A)	3,2891	0.1576	0.8332	0.0419	4,4111	0.2091	3.3358	0.1719

Información Financiera

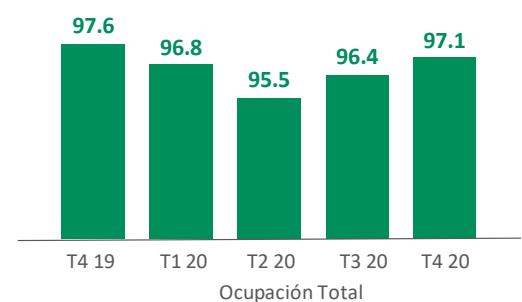
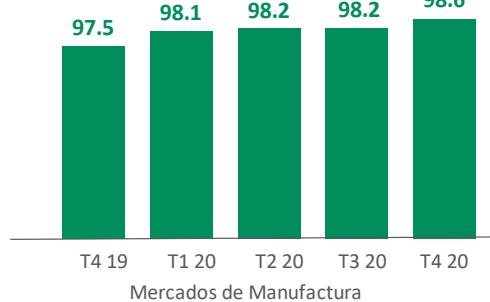
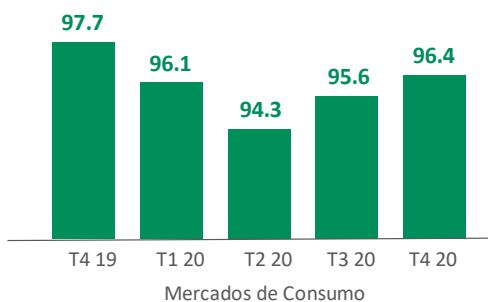
4T 2020 Información Suplementaria

Resultados Integrales al FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO y EBITDA

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO								
Utilidad neta	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
(Utilidad) pérdida por valuación de las propiedades de inversión	(2,086,054)	(101,237)	(51,607)	(2,678)	(716,995)	(37,618)	(275,835)	(14,548)
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	35,491	1,780	1,136	60	23,625	1,431	13,274	688
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(51,650)	(2,236)	(5,802)	(299)	30,711	1,490	(2,088)	(108)
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	2,430	122	-	-	2,430	122	18,638	969
Amortización de costos financieros diferidos	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	496,282	24,862	2,951,243	136,593	2,138,874	109,798
Amortización de costos financieros diferidos	(11,043)	(543)	(11,660)	(607)	(48,798)	(2,261)	(53,065)	(2,769)
FFO, modificado por FIBRA Prologis	693,313	32,281	484,622	24,255	2,902,445	134,332	2,085,809	107,029
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")								
Ajuste por rentas lineales	(52,786)	(3,222)	(19,786)	(1,027)	(260,347)	(12,165)	(33,498)	(1,811)
Mejoras a las propiedades	(38,319)	(1,874)	(70,647)	(3,644)	(146,854)	(6,647)	(201,113)	(10,446)
Mejoras de los inquilinos	(60,603)	(2,949)	(48,998)	(2,546)	(279,006)	(12,901)	(136,537)	(7,097)
Comisiones por arrendamiento	(23,843)	(1,125)	(71,087)	(3,668)	(140,101)	(6,406)	(142,092)	(7,351)
Amortización de costos financieros diferidos	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
AFFO	528,805	23,654	285,764	13,977	2,124,935	98,474	1,625,634	83,093
en miles	Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de				Por el año terminado al 31 de diciembre de			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada								
(Pérdida) Utilidad neta	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
(Utilidad) pérdida por valuación de las propiedades de inversión	(2,086,054)	(101,237)	(51,607)	(2,678)	(716,995)	(37,618)	(275,835)	(14,548)
Gastos por interés	220,510	10,838	159,216	8,739	820,890	38,339	677,511	35,655
Amortización de costos financieros diferidos	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
Pérdida neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	2,430	122	-	-	2,430	122	18,638	969
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,074	457	9,121	486	39,750	1,776	35,494	1,858
Pérdida (utilidad) no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	35,491	1,780	1,136	60	23,625	1,431	13,274	688
Pérdida (utilidad) neta cambiaria no realizada	(51,650)	(2,236)	(5,802)	(299)	30,711	1,490	(2,088)	(108)
Ajustes pro forma por adquisiciones (disposiciones)	22,970	1,130	-	-	22,970	1,130	(28,315)	(1,464)
Comisión por incentivo pagada en CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
Impuesto retenido no recuperable	-	-	39,264	2,014	(40,463)	(1,821)	39,264	2,014
EBITDA ajustada	956,910	45,249	703,883	36,101	3,794,390	176,017	2,862,828	147,861

OCCUPACIÓN AL FINAL DEL PERÍODO - PORTAFOLIO OPERATIVO

100%



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

Pies cuadrados de contratos empezados:

	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Renovaciones	2,109	2,236	4,317	3,424	683
Nuevos contratos	630	400	737	336	387

Total de pies cuadrados de contratos empezados

	2,739	2,636	5,054	3,760	1,070
--	-------	-------	-------	-------	-------

Duración promedio de contratos empezados (meses)

	75	60	79	61	68
--	----	----	----	----	----

Portafolio operativo:

Últimos cuatro períodos - contratos empezados	7,118	8,161	11,208	14,189	12,520
Últimos cuatro períodos - % del promedio del portafolio	20.3%	23.4%	32.1%	38.8%	33.2%

Cambio en renta - efectivo

	-2.4%	0.3%	1.2%	7.5%	-7.1%
--	-------	------	------	------	-------

Cambio en renta neta efectiva

	13.9%	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%
--	-------	------	-------	-------	-------

Indicadores Operativos

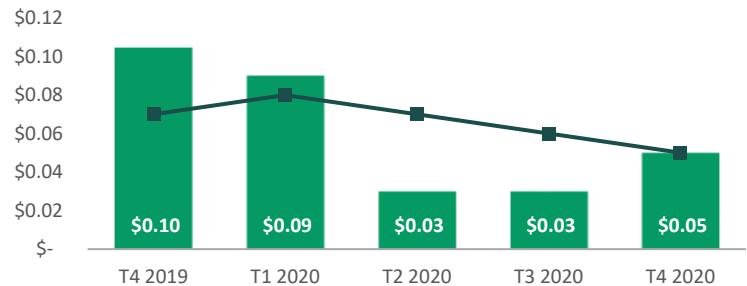
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS ^(A) EN MILES

	T4 2019		T1 2020		T2 2020		T3 2020		T4 2020	
	Ps.	US\$								
Mejoras a las propiedades	70,647	3,644	56,859	2,498	23,094	983	28,582	1,292	38,319	1,874
Mejoras de los inquilinos	48,998	2,546	61,118	3,068	87,061	3,688	70,224	3,196	60,603	2,949
Comisiones por arrendamiento	71,087	3,668	33,081	1,624	50,525	2,186	32,652	1,471	23,843	1,125
Total de costos de rotación	120,085	6,214	94,199	4,692	137,586	5,874	102,876	4,667	84,446	4,074
Total de gastos de capital	190,732	9,858	151,058	7,190	160,680	6,857	131,458	5,959	122,765	5,948
Últimos cuatro períodos - % de NOI		14.6%		15.6%		17.0%		16.9%		14.0%

INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Pies cuadrados del portafolio	33,024	34,508	34,508	34,508	34,508
Ocupación promedio	96.6%	96.7%	94.3%	96.4%	97.1%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	1.7%	1.4%	(10.4%)	(9.1%)	3.6%
Gastos operativos en efectivo	(1.5%)	9.7%	(5.5%)	(22.0%)	25.7%
NOI en efectivo	2.5%	(0.2%)	(11.4%)	(6.0%)	(1.2%)
NOI - neto efectivo	3.3%	4.5%	(6.0%)	2.4%	2.5%
Cambio en ocupación promedio	0.1%	(5.0%)	(5.7%)	0.1%	0.5%

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
Total Trimestral	\$ 0.10	\$ 0.09	\$ 0.03	\$ 0.03	\$ 0.05
Promedio Último Cuatro Periodos	\$ 0.07	\$ 0.08	\$ 0.07	\$ 0.06	\$ 0.05

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

	T4 2019	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020
USD Por Pie Cuadrado (\$)	\$ 2.33	\$ 1.98	\$ 1.58	\$ 1.33	\$ 1.70
Como % Del Valor De Contrato	6.7%	6.7%	4.3%	4.6%	5.3%

Resumen Operativo

Portafolio Operativo

4T 2020 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados				NOI del Cuarto Trimestre				Renta Neta Efectiva		Valor de Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total	Ocupado %	Contratado %	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	61	16,464	40.8	97.0	97.0	455,694	21,447	1,919,895	96,307	44.0	120	6.02	26,163,242	1,312,414	45.4
Guadalajara ^(A)	26	5,937	14.8	97.3	97.3	149,318	7,027	591,768	29,685	13.6	103	5.14	7,339,144	368,150	12.8
Monterrey	25	5,409	13.5	93.4	93.4	123,811	5,827	539,546	27,065	12.4	107	5.36	7,144,975	358,410	12.5
Total mercados de consumo	112	27,810	69.1	96.4	96.4	728,823	34,301	3,051,209	153,056	70.0	114	5.71	40,647,361	2,038,974	70.7
Mercados de Manufactura															
Reynosa	30	4,712	11.7	100.0	100.0	131,495	6,188	515,385	25,853	11.9	109	5.49	5,602,788	281,050	9.8
Tijuana	33	4,208	10.5	100.0	100.0	118,364	5,571	458,669	23,008	10.5	109	5.47	6,285,569	315,300	11.0
Ciudad Juárez	29	3,445	8.6	94.9	94.9	81,111	3,817	330,725	16,590	7.6	101	5.07	4,282,081	214,800	7.5
Total mercados de manufactura	92	12,365	30.8	98.6	98.6	330,970	15,576	1,304,779	65,451	30.0	107	5.37	16,170,438	811,150	28.3
Total portafolio operativo	204	40,175	99.9	97.1	97.1	1,059,793	49,877	4,355,988	218,507	100	112	5.60	56,817,799	2,850,124	99.0
VAA Ciudad de Mexico	1	36	0.1	0.1	0.1								69,773	3,500	0.1
Total propiedades operativas	205	40,211	100.0	97.0	97.0	1,059,793	49,877	4,355,988	218,507	100	112	5.60	56,887,572	2,853,624	99.1
Patio intermodal ^(B)						6,701	315						336,905	16,900	0.6
Tierra ^(C)													118,216	5,930	0.2
Otras propiedades de inversión ^(D)													34,600	1,736	0.1
Total de propiedades de inversión		40,211	100.0			1,066,494	50,192						57,377,293	2,878,190	100.0

A. El 18 de diciembre de 2020 FIBRAPL recibió un depósito para un contrato de promesa compra bajo condiciones suspensivas de un portafolio industrial de dos propiedades localizadas en el mercado de Guadalajara, con un área arrendable de 0.49 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$25.6 millones, que podría concretarse durante el primer cuarto de 2021.

B. 100% ocupado al 31 de diciembre de 2020.

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

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

Resumen Operativo

Información de Clientes

4T 2020 Información Suplementaria

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	4.0%	1,427
2 Mercado Libre	3.6%	1,053
3 Geodis	3.6%	1,225
4 IBM de México, S. de R.L.	2.8%	1,222
5 DHL	2.1%	827
6 LG	1.9%	770
7 Kuehne + Nagel	1.6%	653
8 Whirlpool Corporation	1.5%	588
9 Ryder System	1.3%	510
10 CEVA Logistics	1.2%	453
10 Clientes Principales	23.6%	8,728

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

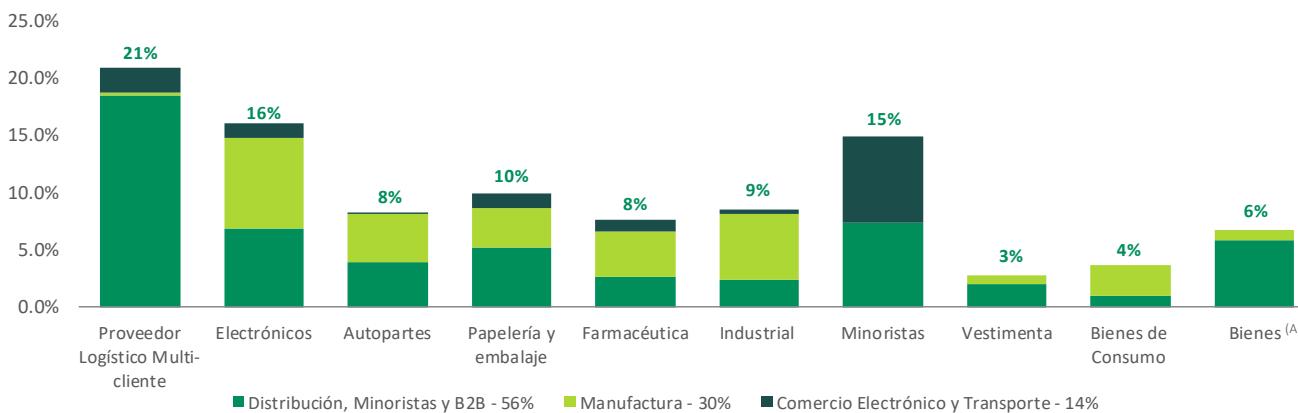
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2021	4,183	454,634	22,806	10%	108.70	5.45	49%	51%
2022	6,021	655,556	32,884	15%	108.88	5.46	51%	49%
2023	5,298	555,045	27,842	13%	104.77	5.26	27%	73%
2024	3,609	386,151	19,370	9%	107.01	5.37	16%	84%
2025	7,858	866,839	43,483	20%	110.31	5.53	30%	70%
Mes a mes	94	8,477	425	0%	90.43	4.54	0%	100%
En adelante	11,948	1,429,286	71,697	33%	119.61	6.00	38%	62%
		39,011	4,355,988	100%	111.7	5.60	36%	64%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	79,003	36.2	13,907	35.6
Contratos denominados en US\$	139,504	63.8	25,105	64.4
Total	218,507	100	39,011	100

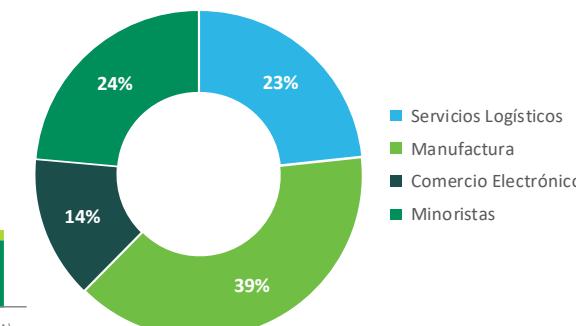
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



A. Incluye alimentos, bebidas y bienes de consumo.

Pies cuadrados y moneda en miles

	T4 2020			Año Completo 2020		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)		Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS						
Mercados de Consumo						
Ciudad de México	-	-	-	4,082	8,780,325	356,340
Guadalajara	-	-	-	48	44,210	2,060
Monterrey	990	1,309,684	63,945	990	1,309,684	63,945
Total Mercados de Consumo	990	1,309,684	63,945	5,119	10,134,218	422,345
Mercados de Manufactura						
Reynosa	-	-	-	-	-	-
Tijuana	-	-	-	-	-	-
Ciudad Juárez	210	319,785	15,817	210	319,785	15,817
Total Mercados de Manufactura	210	319,785	15,817	210	319,785	15,817
Total Adquisición de Edificios	1,200	1,629,469	79,762	5,330	10,454,004	438,162
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		6.4%			6.6%	

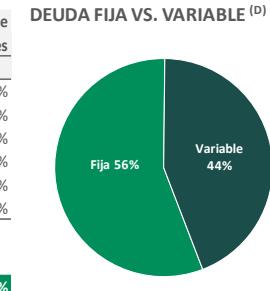
A. La cantidades en Dólares Estadounidenses han sido transformadas al tipo de cambio efectivo en la fecha del contrato de venta.

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

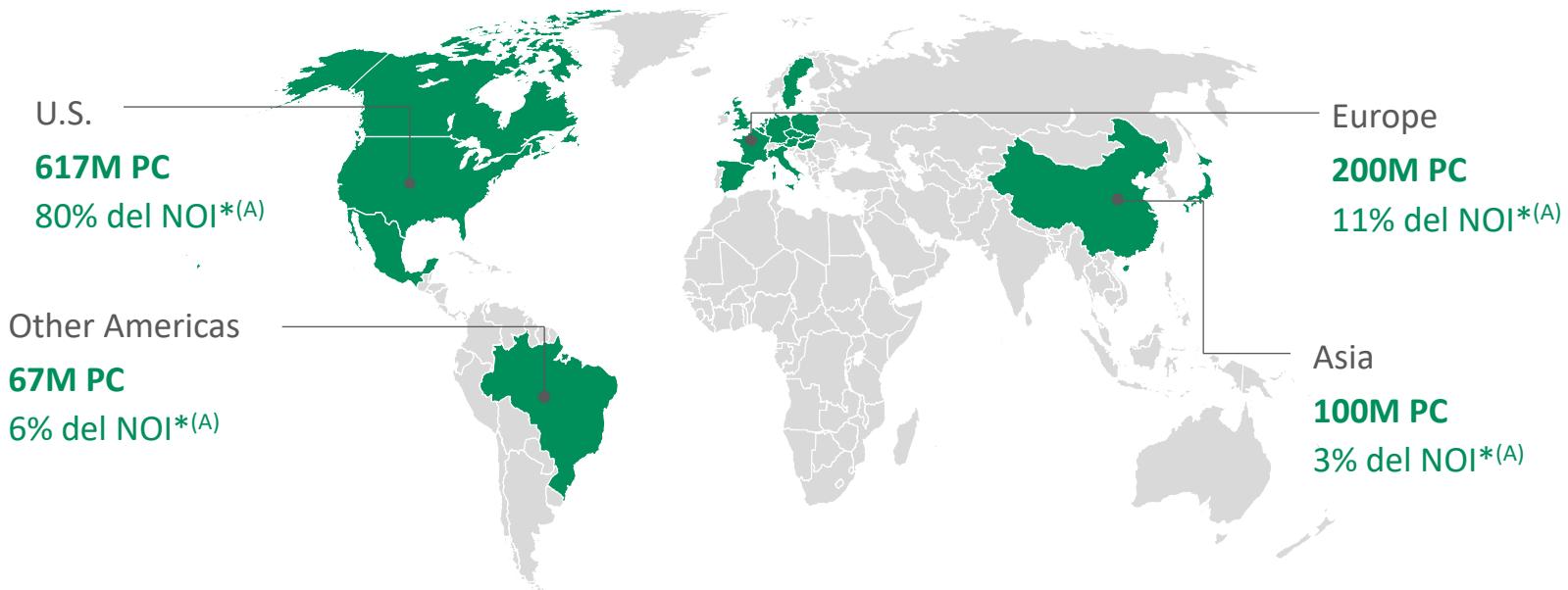
Deuda e Indicadores de Apalancamiento

moneda en millones Vencimiento	No garantizada								Garantizada			Prom. Ponderado de			DEUDA FIJA VS. VARIABLE ^(D)		
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo		Deuda Hipotecaria		Total		Tasa de Interes ^(A)		Prom. Ponderado de		DEUDA FIJA VS. VARIABLE ^(D)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Total	Tasa de Interes	Tasa de Interes	Tasa de Interes	Tasa de Interes	Tasa de Interes	Fija 56%	Variable 44%	
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%	
2023	-	-	-	-	1,694	85	-	-	1,694	85	-	-	-	-	2.4%	2.4%	
2024	-	-	-	-	5,781	290	-	-	5,781	290	-	-	-	-	2.3%	2.3%	
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.7%	4.7%	
2026	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.7%	4.7%	
En adelante	-	-	7,476	375	-	-	-	-	7,476	375	-	-	-	-	4.1%	4.2%	
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	7,476	375	7,475	375	2,133	107	17,084	857							
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	(40)	(2)	-	-	-	-	-	(40)	(2)						
Deuda Total	-	-	7,436	373	7,475	375	2,133	107	17,044	855	3.4%	3.4%					
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)					4.1%	2.3%			4.7%	3.4%							
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)					4.2%	2.3%			4.7%	3.4%							
Promedio ponderado de años de vencimiento		1.5			11.9	2.9			5.1	7.1							
moneda en millones Liquidez			Ps.	US\$													
Contrato de crédito revolvente			6,479	325													
Menos:			-	-													
Préstamos desembolsados			-	-													
Cartas de crédito			-	-													
Capacidad disponible			6,479	325													
Efectivo no restringido			434	22													
Liquidez total	6,913	347															
Métricas de Deuda ^(C)					2020												
					Cuarto		Tercer										
					Trimestre		Trimestre										
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión					29.0%		28.2%										
Razón de cobertura de cargos fijos					4.18x		5.12x										
Índice de deuda al EBITDA ajustado					4.61x		4.02x										

- 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 Estados Unidos reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
- D. Incluye swaps de tasa de interés.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de diciembre de 2020.
- F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones y no se calculan de acuerdo con las reglas regulatorias aplicables con excepción de la proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV.



Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de diciembre de 2020, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 984 millones de pies cuadrados (91 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrienda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,500 clientes en dos categorías principales: "business to business" y comercio minorista/en línea.



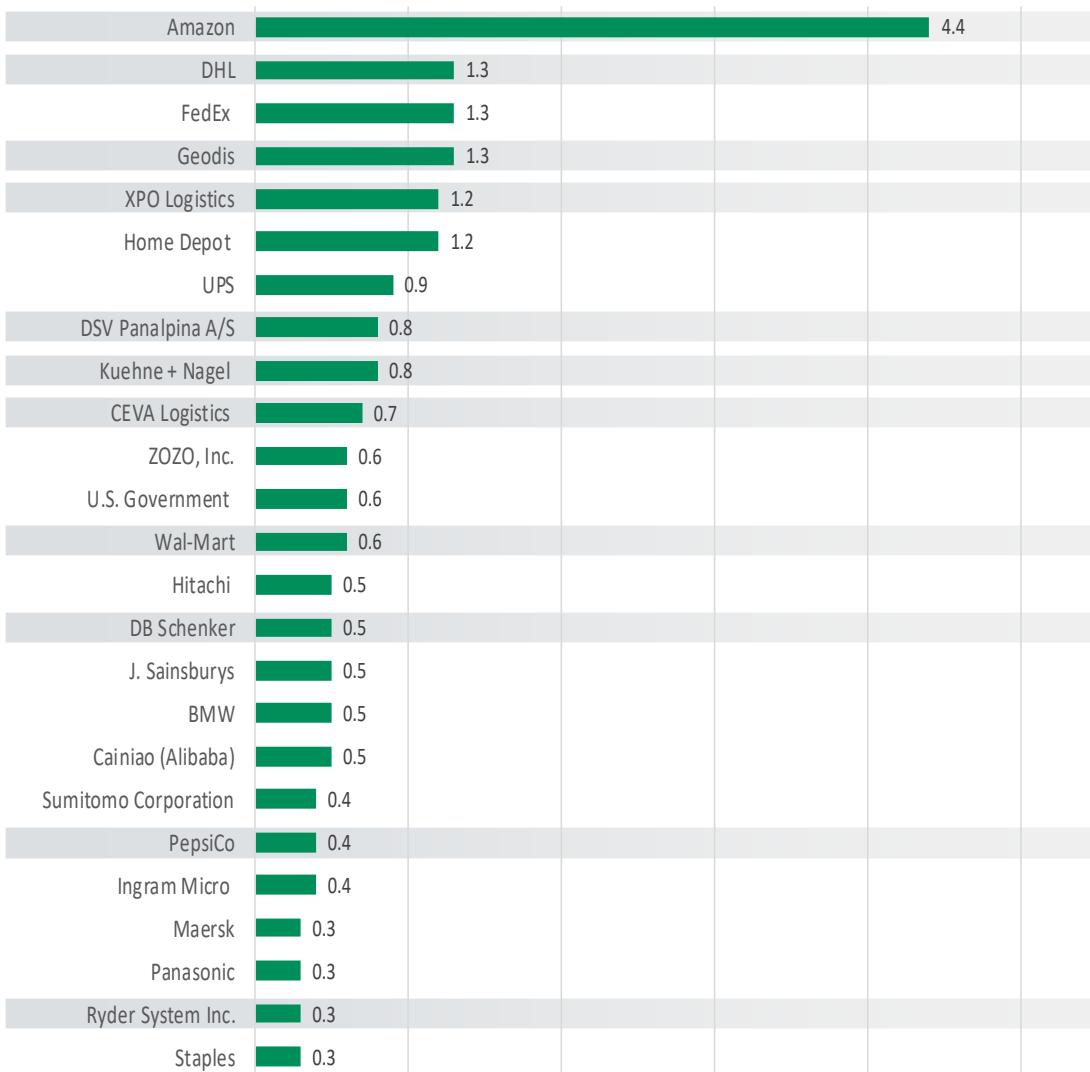
- Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los inversionistas de www.prologis.com.
- A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa
- B. Total inversión esperada por sus siglas en inglés (Total Expected Investment).

Patrocinador

4T 2020 Información Suplementaria

Relación de Clientes Globales de Prologis ^(A)

(% Renta Neta Efectiva)



Global Service Partner

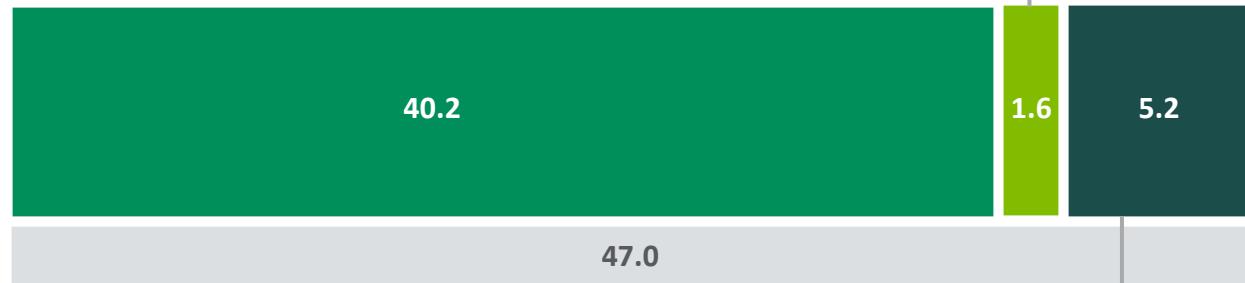


Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



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



■ Ciudad de México

■ Monterrey

■ Reynosa

■ Juárez

■ Tijuana

	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	0.5	100.0%
Monterrey	0.3	69.1%
Ciudad Juárez	0.4	57.8%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.6	82.2%

A. Millones de pies cuadrados. Información al 31 de diciembre de 2020.

B. Basado en pies cuadrados construibles.



Centro Industrial Juárez #17, Ciudad Juárez, México

Notas y Definiciones

Notas y Definiciones

4T 2020 Información Suplementaria

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

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

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

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

Creemos que el EBITDA Ajustado brinda a los inversionistas información relevante y útil porque permite a los inversionistas ver nuestro desempeño operativo, analizar nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones de pago de intereses y hacer las distribuciones de CBF1 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 nusuales 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 CBF1:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados				Por el año terminado			
	al 31 de diciembre de 2020		al 31 de diciembre de 2019		al 31 de diciembre de 2020		al 31 de diciembre de 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades								
(Pérdida) utilidad neta	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
Promedio ponderado vigente de CBF1 - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
Utilidad integral por CBF1 - Básico y diluido	3.2891	0.1576	0.8332	0.0419	4.4111	0.2091	3.3358	0.1719
FFO								
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	496,282	24,862	2,951,243	136,593	2,138,874	109,798
Promedio ponderado vigente de CBF1 - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
AMEFIBRA FFO por CBF1 - Básico y diluido	0.8294	0.0387	0.7645	0.0383	3.6541	0.1691	3.3044	0.1696
FFO, modificado por FIBRA Prologis	693,313	32,281	484,622	24,255	2,902,445	134,332	2,085,809	107,029
Promedio ponderado vigente de CBF1 - Básico y diluido	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBF1	0.8164	0.0380	0.7465	0.0374	3.5937	0.1663	3.2224	0.1654

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

en miles	Por los tres meses terminados			
	al 31 de diciembre de 2020		al 30 de septiembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	17,084,466	857,000	17,373,564	777,000
Menos: efectivo	(434,406)	(21,791)	(460,391)	(20,590)
Deuda total, neta de ajustes	16,650,060	835,209	16,913,173	756,410
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más propiedades de inversión destinadas para la venta	57,377,293	2,878,190	60,079,441	2,686,940
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión	29.0%	29.0%	28.2%	28.2%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	956,910	45,249	1,048,525	47,002
Gastos por interés	220,510	10,838	202,521	9,177
Índice de cobertura de cargos fijos	4.34x	4.18x	5.18x	5.12x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	16,650,060	835,209	16,913,173	756,410
EBITDA ajustado anualizado	3,827,640	180,996	4,194,100	188,008
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.35x	4.61x	4.03x	4.02x

Notas y Definiciones (continuación)

4T 2020 Información Suplementaria

Convenio de la Deuda

	31 de diciembre de 2020	
	US\$	Límite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total	857,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,590,555	
Proporción de apalancamiento	33.1%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total	107,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,590,555	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	4.1%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA	174,887	
Gastos por interés	38,339	
Proporción de cobertura de cargos fijo	4.56x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total	857,000	
Total Activos ⁽²⁾	2,912,992	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	29.4%	<50%
Total Activos⁽³⁾		
Utilidad Operativa Neta	200,768	
Tasa de Capitalización	0.0775	
Total Activos⁽⁴⁾	2,590,555	
Total Activos⁽⁵⁾		
Efectivo	21,791	
Otros Activos	13,011	
Valor inmobiliario	2,878,190	
Total Activos⁽⁶⁾	2,912,992	

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

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

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

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

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

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

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

Nuestras Medidas FFO

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

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

AFFO

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

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

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

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

Limitaciones en el uso de nuestras medidas FFO

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

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

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

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

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

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

Clasificación de Mercados

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

Renta Neta Efectiva ("RNE") es calculada al inicio de la renta usando el flujo estimado total que será recibido por esta renta (incluyendo la renta base y rembolso 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.

Notas y Definiciones (continuación)

4T 2020 Información Suplementaria

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 ocurrir 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 anterior en ese mismo espacio. Esta medida excluye cualquier arrendamiento a corto plazo, definido como un plazo de menos de un año, períodos de alquiler gratuitos y tasas de reclamo definidas como el 50% o menos de la tasa estabilizada.

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

Retención son los pies cuadrados de todos los arrendamientos iniciados durante el período que son arrendados 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 período a período, eliminando de esta manera los efectos de cambios en la composición de la cartera sobre medidas de desempeño.

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2020, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de octubre del 2019, y que han estado en operación durante los mismos períodos de tres meses en 2019 y 2020. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos períodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

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

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

en miles de dólares estadounidenses

Ingresos por arrendamiento:

	2020	2019	Cambio (%)
Según estados de utilidad integral	58,027	48,914	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	6,612	1,395	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,714	2,348	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	2,493	990	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	50,636	48,877	3.6%

Gastos por rentas:

Según estados de utilidad integral	(7,835)	(6,224)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(1,332)	(85)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	(1,714)	(2,348)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(10,881)	(8,657)	25.7%

NOI

Según estados de utilidad integral	50,192	42,690	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(7,944)	(1,480)	
Ajuste por nivelación de rentas	(2,493)	(990)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	39,755	40,220	-1.2%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	2,493	990	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	42,248	41,210	2.5%

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

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

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

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

Inversión Total Estimada (“ITE”) representa el costo total estimado de desarrollo o expansión, incluyendo la tierra, el desarrollo y los costos de arrendamiento. Se basa 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 período o a la fecha de inicio de desarrollo para efectos del cálculo de desarrollo inicia en cualquier período.

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

en miles	31 de Diciembre de 2020		31 de Diciembre de 2019		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	62,243	3,122	80,614	4,270	(18,371)	(1,148)	(30%)
Reserva para cuentas incobrables	(9,930)	(498)	(23,744)	(1,258)	13,814	760	(139%)
Total	52,313	2,624	56,870	3,012	Ps. (4,557)	Ps. (388)	-9%
% de reserva	16%	16%	29%	29%			

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

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

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

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

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

Enfoque de Ingresos

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

Flujo de Efectivo Descontado

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

Capitalización Directa

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

Enfoque Comparativo de Mercado

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

Enfoque de Costos

En el Enfoque de Costos la valuación se basa en el principio de substitución, 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:

<u>Estadísticas FIBRA Prologis (205 Activos)</u>		<u>Por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2020</u>
Tasas de Capitalización (%)		De 6.75% a 10.50% Promedio Ponderado 7.30%
Tasas de Descuento (%)		De 8.00% a 12.00% Promedio Ponderado 8.69%
Tasas de Reversión (%)		De 7.00% a 10.75% Promedio Ponderado 7.55%
Rentas de Mercado (US \$ / Pie Cuadrado/ Año)		De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.37

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

Fourth Quarter 2020

FIBRA Prologis Financial Information



Table of Contents



Los Altos #5, Guadalajara, Mexico

Interim Condensed Financial Statements

Supplemental Financial Information



FIBRA Prologis Announces Fourth Quarter and Full Year 2020 Earnings Results

MEXICO CITY (January 27, 2021) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the fourth quarter and full year 2020.

HIGHLIGHTS FROM THE YEAR:

- Leases commenced were 12.5 million square feet
- Period-end occupancy was 97.1%
- Net effective rent on rollovers increased 12.4%
- Weighted average customer retention was 87.1%
- Same store cash NOI decreased 4.7%
- Acquired US\$438 million of Class-A properties

Net earnings per CBFI was Ps. 3.2891 (US\$0.1576) for the quarter compared with Ps. 0.8332 (US\$0.0419) for the same period in 2019. For the full year 2020, net earnings per CBFI was Ps. 4.4111 (US\$0.2091).

Funds from operations (FFO) per CBFI as defined by FIBRA Prologis was Ps. 0.8164 (US\$0.0380) for the quarter compared with Ps. 0.7465 (US\$0.0374) for the same period in 2019. For the full year 2020, FFO per CBFI was Ps. 3.5937 (US\$0.1663).

STRONG OPERATING RESULTS CONTINUE

“Our 2020 financial and operating performance exceeded our expectations many times over,” said Luis Gutiérrez, CEO, Prologis Property Mexico. “Despite the tragic effects of the global pandemic and its impact on the Mexican economy, we delivered 12.4 percent rent change on rollover and added 5.3 million square feet through accretive acquisitions, enhancing our position in Mexico City, Monterrey Ciudad Juarez and Guadalajara.”

Operating Portfolio	4Q20	4Q19	Notes
Period End Occupancy	97.1%	97.6%	<i>Four of six markets at or above 97%</i>
Leases Commenced	1.1 MSF	2.7 MSF	<i>78% of leasing activity related to Monterrey and Ciudad Juarez</i>
Customer Retention	72.7%	91.0%	
Net Effective Rent Change	10.5%	13.9%	<i>Led by Ciudad Juarez and Mexico City</i>
Same Store Cash NOI	-1.2%	2.5%	<i>Higher concessions, the result of longer lease terms along with a weaker peso partly offset by higher rents</i>
Same Store NOI	2.5%	3.3%	



SOLID FINANCIAL POSITION

At December 31, 2020, FIBRA Prologis' leverage was 29.0 percent and liquidity was Ps. 6.9 billion (US\$347.0 million), which included Ps. 6.5 billion (US\$325.0 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 434.4 million (US\$21.8 million) of unrestricted cash.

"A significant testament to our commitment to ESG, the completion of our \$375 million green bond offering bolstered our balance sheet to its strongest level in our history" said Jorge Girault, senior vice president, Finance, Prologis Property Mexico. "With well-laddered maturities, a low debt cost and significant liquidity, we are in solid position to be opportunistic in 2021."

GUIDANCE ESTABLISHED FOR 2021

(US\$ in million, except per CBFI amounts)			
FX = Ps\$21.5 per US\$1.00	Low	High	Notes
FFO per CBFI	US\$0.1700	US\$0.1750	<i>Excludes the impact of foreign exchange movements and any potential incentive fee</i>
Full Year 2021 Distributions per CBFI	US\$0.1075	US\$0.1075	
Year End Occupancy	95.0%	96.0%	
Same Store NOI (Cash)	3.0%	5.0%	<i>Based in U.S. dollars</i>
Annual Capital Expenditures as % of NOI	13.0%	14.0%	
Asset Management and Professional Fees	US\$23.0	US\$25.0	
Building Acquisitions	US\$100	US\$200	
Building Dispositions	US\$20	US\$30	

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, January 28, 2021, at 9 a.m. CT/10 a.m. ET.
- Live webcast at www.fibraprologis.com, in the Investor Relations section, by clicking News & Events.
- Dial in: +1 833 714-0919 (U.S. and Canada), 01 800 853 0237 (Mexico) or +1 778 560-2663 (all other countries) and enter Passcode 3157918.

A telephonic replay will be available January 28–February 3 at +1 800 585-8367 from the U.S. and Canada or at +1 416 621-4642 from all other countries using conference code 3157918. 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 December 31, 2020, FIBRA Prologis was comprised of 205 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 40.2 million square feet (3.7 million square meters) of gross leasable area.

FORWARD-LOOKING STATEMENTS

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



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

MEDIA CONTACTS

Kosta Karmaniolas, Tel: +1 415 733 9592, kkarmani@prologis.com, 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
December 31, 2020 and 2019 and for the
three month periods and years then ended**



Table of content

Page	
1	Fourth Quarter 2020 Earnings Report
2	Fourth Quarter 2020 Management Overview
9	Independent auditors' limited review report on interim condensed financial statements
11	Interim condensed statements of financial position as of December 31, 2020 and 2019
12	Interim condensed statements of comprehensive income for the three month periods ended December 31, 2020 and 2019, and for the years ended December 31, 2020 and 2019
13	Interim condensed statements of changes in equity for the years ended December 31, 2020 and 2019
14	Interim condensed statements of cash flows for the years ended December 31, 2020 and 2019
15	Notes to interim condensed financial statements as of December 31, 2020 and 2019 and for the three month periods and years then ended

Fourth Quarter 2020 Earnings Report

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

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

Fourth Quarter 2020 Management Overview

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

Before I begin my summary of our 2020 results, I want to acknowledge what was an unprecedented and difficult year that posed countless challenges to people and businesses. Our hearts go out to all those whose lives were upended by the pandemic, and whose businesses and communities suffered. We look forward to better days ahead and extend our condolences to everyone who lost loved ones or themselves suffered under the weight of this terrible situation.

During this difficult year, we at FIBRA Prologis relied on the strength of our teams and the effectiveness of our investment strategy to realize strong financial and operating results – in fact, we had an exceptional year.

Leasing volume in 2020 was a record 12.5 million square feet, or a third of our portfolio, with 85% from renewals. This reflects our commitment to customer-focused outreach: we provided our customers with near-term rent relief in exchange for longer lease terms at market rental rates. Occupancy at year end was 97.1% and the average term for new leases commenced was 67 months. Net effective rents on rollover increased 12.4% for the year. Cash same store NOI declined 4.7% for the year primarily because of higher concessions due to longer lease term and the weaker peso.

During the year, we successfully raised more than \$700 million through a combination of equity and debt issuances. In March, we completed a subscription rights offering that resulted in 200 million new CBFIs issued to existing holders. After receiving an investment grade rating in the fourth quarter, FIBRA Prologis issued green bonds in the public market, a first for a Mexican real estate company.

On the capital deployment front, we acquired 14 properties throughout the year for \$438.2 million. These efforts deepened our presence in Mexico City, Monterrey, Ciudad Juarez and Guadalajara. We believe these properties, which are located in irreplaceable locations, were built to the highest standards and have some of the best global customers leasing the space.

Logistics real estate demand accelerated in the fourth quarter. Net absorption in our six markets was 5.4 million square feet compared with 4.2 million square feet of completions. For the full year, logistics demand was 17.0 million square feet, outpacing completions by almost one million square feet. Activity was strongest in Ciudad Juarez and Monterrey, both of which benefitted from increased nearshoring.



Supply continues to be constrained due to land scarcity in Mexico City and Tijuana, as well as the difficulty of accessing electricity in our border markets. The combination of accelerating demand, particularly as nearshoring builds momentum, and curbed supply resulted in the national market vacancy falling to 3.3%.

In 2021, we forecast equilibrium across our six markets. Importantly, vacancy will remain below 4% for modern product which should result in higher market rental rates.

Our commitment to environmental and social causes, as well as our dedication to strong corporate governance resulted in FIBRA Prologis being recognized by several organizations. Global environmental nonprofit CDP named us to its 2020 Climate Change A List after two successive years with an A- ranking. FIBRA Prologis was included in the Dow Jones Sustainability MILA Pacific Index for the fourth consecutive year, as well as the newly formed S&P/BMV Total Mexico ESG Index. In addition, we received high marks from the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) for outstanding performance in environmental stewardship, social responsibility and governance. We are committed to being on the forefront of ESG initiatives in Mexico.

In summary, FIBRA Prologis' operating and financial results for the quarter and full year were outstanding despite weakness in the Mexican economy and the pandemic. Our portfolio has proven resilient, our real estate professionals adaptable and our balance sheet has never been stronger. We expect a much improved economy in 2021, particularly as the pace of vaccinations accelerates. We will continue to be disciplined with our capital and will remain steadfast in creating value for our certificate holders as we maintain our thoughtful approach to our business.

On that note, I will close this quarter's letter by wishing you and your loved ones health and safety.

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 December 31, 2020, FIBRA Prologis owned 205 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 40.2 million square feet (3.7 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 228 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

70.0 percent of our net effective rents are in consumption-driven markets and the remaining 30.0 percent are in manufacturing-driven markets. Consumption-driven markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs. Their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Manufacturing-driven markets include Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa which are 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 fourth quarter financial information includes results from October 1, 2020, through December 31, 2020. During the year and the quarter ended December 31, 2020, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- Operating results:

Operating Portfolio	2020	2019	4Q 2020	4Q 2019	Notes
Period End Occupancy	97.1%	97.6%	97.1%	97.6%	<i>Four of six markets at or above 97%</i>
Leases Commenced	12.5MSF	7.1MSF	1.1MSF	2.7MSF	<i>78% of 4Q leasing activity related to Monterrey and Ciudad Juarez</i>
Customer Retention	87.1%	89.6%	72.7%	91.0%	
Net Effective Rent Change	12.4%	11.0%	10.5%	13.9%	<i>4Q rent change led by Ciudad Juarez and Mexico City</i>
Same Store Cash NOI	-4.7%	3.1%	-1.2%	2.5%	<i>Higher concessions, the result of longer lease terms along with a weaker peso partly offset by higher rents</i>
Turnover Cost on Leases Commenced (per square foot)	US\$1.65	US\$1.90	US\$1.70	US\$2.33	<i>Decrease in turnover cost of 21.4% Y-o-Y</i>

- Capital deployment activities:

US\$ in millions	2020	2019	4Q 2020	4Q 2019	Notes
Acquisitions					
Buildings:					
Acquisition cost	US\$ 438.1	US\$ 5.1	US\$ 79.8	US\$ 5.1	
GLA	5.3 MSF	0.4 MSF	1.2 MSF	0.4 MSF	
Weighted avg. stabilized cap rate	6.6%	8.0%	6.4%	8.0%	

We use a same store analysis to evaluate the performance of our owned operating properties. The population of the properties in this analysis is consistent from period to period, which eliminates the effects of changes in portfolio composition on performance metrics. In our view, the factors that affect rental revenues, rental expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as they are across the total portfolio. Our same-store performance is measured in U.S. dollars and includes the effect of year-over-year movements in the Mexican peso. The decrease in cash same-store NOI of 780 basis points year-over-year is mainly due to higher concessions related to longer lease terms, a weaker peso and lower average occupancy offset partly by higher rents.

Operational Outlook

Operating conditions were resilient and remain strong. To illustrate, demand for logistics real estate accelerated in the fourth quarter, resulting in net absorption of 5.4 million square feet in our six main logistics markets compared with 4.2 million square feet of completions and overall market vacancy of 3.3%.

For the full year, logistics demand was 17.0 million square feet, flat to 2019, while completions were 14.9 million square feet, or 0.9 million square feet lower than the prior year. Activity accelerated in Ciudad Juarez and Monterrey, both of which benefitted from nearshoring.

We expect logistics demand will continue to advance in 2021. We forecast equilibrium in 2021 across our six markets. Importantly, vacancy will remain below 4 percent for modern product which should result in higher market rental rates.

While we are closely monitoring economic growth and the health pandemic, we remain cautiously optimistic given that the structural drivers of Mexican logistics real estate – chiefly, adoption of e-commerce and nearshoring of manufacturing operations have outperformed the broader economy.

COVID-19

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

As of December 31, 2020, we had received rent relief requests totaling 3.2 percent of our estimated annual revenue. We review all requests; if we see evidence of financial distress, we may provide relief that is mutually beneficial to the customer and to FIBRA Prologis. As of December 31, 2020, we had granted rent relief requests, in the form of deferrals, totaling 1.8 percent of our estimated annual revenue. Through December 31, 2010, 66 percent of these deferrals were repaid. We expect the remainder to be repaid in 2021.

During the fourth quarter, FIBRA Prologis collected 98.3 percent of rent due compared with 95.1 percent in the same period in 2019. For the year ended December 31, 2020, FIBRA Prologis collected 97.2 percent of rent due.

Acquisitions

Our exclusivity agreement with Prologis gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of the end of the fourth quarter, Prologis had 1.5 million square feet under development or pre-stabilization, of which 81.5 percent was leased or pre-leased. This exclusive access to the Prologis pipeline is a competitive advantage for FIBRA Prologis as it gives us the option to acquire high-quality buildings in our existing markets.

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

Currency Exposure

At quarter end, our U.S.-dollar-denominated revenues represented 63.8 percent of annualized net effective rents, resulting in peso exposure in the fourth quarter of 36.2 percent. This was flat to last quarter. In the near term, we expect peso-denominated revenues to be in the range of 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 balance sheet management, will allow us to meet anticipated acquisition, operating, debt service and distribution requirements.

Near-Term Principal Cash Sources and Uses

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

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

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

- available unrestricted cash balances of Ps. 434.4 million (US\$21.8 million) as of December 31, 2020, the result of cash flow from operating properties; and
- borrowing capacity of Ps. 6.9 billion (US\$347.0 million) under our unsecured credit facility

Debt

As of December 31, 2020, we had Ps. 17.1 billion (US\$857.0 million) of debt at par value with a weighted average effective interest rate of 3.4 percent (a weighted average coupon rate of 3.4 percent) and a weighted average maturity of 7.1 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of December 31, 2020, were 29.4 percent and 10.9 times, respectively.

In light of the recent resolution from the Mexican Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores) which amends the General Provisions applicable to Issuers of Securities and other Participants of the Securities Market (Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores)(the “Securities Regulations”) published in the Official Gazette of the Federation on December 10, 2020, and which came into effect on December 11, 2020, it is the intention of the Manager to continue to apply the leverage limitations contained in the Securities Regulations prior to the amendment thereof for purposes of reporting, and considering the current circumstances of FIBRA Prologis (including liquidity), to abstain from incurring in additional debt until the Holders Meeting approves the Leverage Limitations for FIBRA Prologis taking into account the amendments to the Securities Regulations. This proposal will be submitted to the consideration of the Technical Committee of FIBRA Prologis in the next meeting thereof.

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 December 31, 2020 condensed interim financial information of Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, which comprises:

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

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

Scope of Review

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

(Continued)



Conclusion

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

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

A handwritten signature in black ink, enclosed within a circle. The signature appears to read "Alberto Vazquez Ortiz".

Alberto Vazquez Ortiz

Mexico City, January 22, 2021.

Interim condensed statements of financial position

in thousands Mexican Pesos	Note	December 31, 2020	December 31, 2019
Assets			
Current assets:			
Cash	\$	434,406	\$ 182,792
Trade receivables		52,313	56,870
Other receivables and value added tax		108,074	10,301
Prepaid expenses		2,478	3,295
Assets held for sale	6	511,338	-
Current portion of exchange rate options	12	15,955	7,338
		1,124,564	260,596
Non-current assets:			
Investment properties	7	56,831,355	44,611,642
Other investment properties		34,600	10,778
Non-current prepaid expenses	7	49,838	-
Other assets		30,692	43,386
		56,946,485	44,665,806
Total assets	\$	58,071,049	\$ 44,926,402
Liabilities and equity			
Current liabilities:			
Trade payables	\$	71,397	\$ 47,200
Prepaid rent		49,573	21,959
Value added tax payable		-	356
Due to affiliates	11	11,296	49,161
Current portion of long term debt	8	29,668	29,298
		161,934	147,974
Non-current liabilities:			
Long term debt	8	17,013,238	14,522,030
Security deposits		353,644	280,342
Hedge instruments	12	-	61,683
		17,366,882	14,864,055
Total liabilities		17,528,816	15,012,029
Equity:			
CBFI holders' capital	9	22,369,174	14,124,954
Other equity accounts and retained earnings		18,173,059	15,789,419
Total equity		40,542,233	29,914,373
Total liabilities and equity	\$	58,071,049	\$ 44,926,402

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

Interim condensed statements of comprehensive income

in thousands Mexican Pesos, except per CBFI amounts	Note	For the three months ended		For the year ended December	
		2020	2019	2020	2019
Revenues:					
Lease rental income		\$ 1,089,361	\$ 841,959	\$ 4,133,470	\$ 3,383,106
Rental recoveries		117,915	90,850	467,433	371,620
Other property income		16,375	17,744	60,919	70,039
		1,223,651	950,553	4,661,822	3,824,765
Costs and expenses:					
Operating expenses:					
Operating and maintenance		(79,233)	(61,931)	(275,697)	(241,922)
Utilities		(6,928)	(6,495)	(30,918)	(45,808)
Property management fees	11	(33,049)	(27,620)	(133,159)	(114,491)
Real estate taxes		(20,747)	(19,025)	(78,804)	(72,514)
Non-recoverable operating		(17,200)	(4,440)	(84,791)	(48,862)
		(157,157)	(119,511)	(603,369)	(523,597)
Gross profit		1,066,494	831,042	4,058,453	3,301,168
Gain on valuation of investment properties	7	2,086,054	51,607	716,995	275,835
Asset management fees	11	(106,571)	(85,883)	(423,108)	(338,503)
Incentive fee		-	-	-	(172,627)
Professional fees		(17,344)	(6,079)	(58,187)	(34,034)
Finance cost		(231,553)	(170,876)	(869,688)	(730,576)
Net loss on early extinguishment of debt		(2,430)	-	(2,430)	(18,638)
Unused credit facility fee		(9,074)	(9,121)	(39,750)	(35,494)
Unrealized loss on exchange rate options		(35,491)	(1,136)	(23,625)	(13,274)
Realized gain (loss) on exchange rate options		1,138	(810)	112,262	(1,450)
Net exchange gain		43,712	10,836	61,002	15,424
Taxes (not) recovered		-	(77,777)	40,463	(77,777)
Other general and administrative expenses		(1,839)	(908)	(9,713)	(10,861)
		1,726,602	(290,147)	(495,779)	(1,141,975)
Net income		2,793,096	540,895	3,562,674	2,159,193
Other comprehensive income:					
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>					
Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency		(4,546,606)	(1,380,230)	555,523	(1,453,670)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>					
Unrealized (loss) gain on interest rate of hedge instruments		(91,504)	16,571	(161,160)	(136,202)
		(4,638,110)	(1,363,659)	394,363	(1,589,872)
Total comprehensive (loss) income		\$ (1,845,014)	\$ (822,764)	\$ 3,957,037	\$ 569,321
Earnings per CBFI	10	\$ 3.29	\$ 0.83	\$ 4.41	\$ 3.34

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

Interim condensed statements of changes in equity

For the years ended December 31, 2020 and 2019

in thousands Mexican Pesos	CBFI holders' capital	Other equity accounts	Repurchase of CBFIs	Retained earnings	Total
Balance as of January 1, 2019	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ -	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividends	-	-	-	(1,526,752)	(1,526,752)
CBFIs issued	172,627	-	-	-	172,627
Comprehensive income:					
Translation loss from functional currency to reporting currency	-	(1,453,670)	-	-	(1,453,670)
Unrealized loss on interest rate of hedge instruments	-	(136,202)	-	-	(136,202)
Net income	-	-	-	2,159,193	2,159,193
Total comprehensive (loss) income	-	(1,589,872)	-	2,159,193	569,321
Balance as of December 31, 2019	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividends	-	-	-	(1,568,397)	(1,568,397)
CBFIs issued	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Right Offering Issuance Costs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Repurchase of CBFIs	-	-	(5,000)	-	(5,000)
Comprehensive income:					
Translation gain from functional currency to reporting currency	-	555,523	-	-	555,523
Unrealized loss on interest rate of hedge instruments	-	(161,160)	-	-	(161,160)
Net income	-	-	-	3,562,674	3,562,674
Total comprehensive (loss) income	-	394,363	-	3,562,674	3,957,037
Balance as of December 31, 2020	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233

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

Interim condensed statements of cash flows

in thousands Mexican Pesos	For the year ended December 31,	
	2020	2019
Operating activities:		
Net income	\$ 3,562,674	\$ 2,159,193
Adjustments for:		
Gain on valuation of investment properties	(716,995)	(275,835)
Incentive fee	-	172,627
Allowance for uncollectible trade receivables	21,385	17,430
Finance cost	869,688	730,576
Net loss on early extinguishment of debt	2,430	18,638
Realized (gain) loss on exchange rate options	(112,262)	1,450
Unrealized loss on exchange rate options	23,625	13,274
Hedging Instruments	-	(13,080)
Net unrealized exchange loss (gain)	30,711	(2,088)
Rent leveling	(260,348)	(33,498)
Taxes not recovered	-	77,777
Change in:		
Trade receivables	42,772	(8,133)
Other receivables	(97,184)	83,004
Prepaid expenses	977	(1,135)
Other assets	15,091	4,327
Trade payables	(1,694)	(67,792)
Value added tax payable	(379)	356
Due to affiliates	(40,648)	(3,315)
Security deposits	57,533	(19,234)
Prepaid rent	49,579	-
Net cash flow provided by operating activities	3,446,955	2,854,542
Investing activities:		
Acquisition of investment properties	(10,361,356)	(87,593)
Disposition of investment properties	-	1,363,020
Cost related with acquisition of investment properties	(142,485)	-
Cost related with disposition of investment properties	-	(15,310)
Capital expenditures on investment properties	(565,961)	(479,742)
Net cash flow (used in) provided by investing activities	(11,069,802)	780,375
Financing activities:		
Dividends paid	(1,568,397)	(1,526,752)
Long term debt borrowings	11,961,049	1,736,006
Long term debt payments	(10,230,330)	(3,097,965)
Interest paid	(567,734)	(712,810)
CBFIs issued	8,300,000	-
Right Offering Issuance Costs	(55,780)	-
Repurchase of CBFIs	(5,000)	-
Net cash flow provided by (used in) financing activities	7,833,808	(3,601,521)
Net increase in cash	210,961	33,396
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash	40,653	(189,880)
Cash at beginning of the period	182,792	339,276
Cash at the end of the period	\$ 434,406	\$ 182,792
Non-cash transactions:		
Credit facility borrowings in exchange for term loan paydown	\$ -	\$ 4,484,364
CBFIs issued	-	172,627
Total non-cash transactions	\$ -	\$ 4,656,991

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

Notes to interim condensed financial statements

As of December 31, 2020 and 2019 and for the three month periods and years then ended
In thousands of Mexican Pesos, except per CBFI (Trust certificates for its acronym in Spanish)

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”).

FIBRAPL is a Mexican real estate investment trust authorized by Mexican law (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces, or FIBRA, as per its name in Spanish) with its address on Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, C. P. 05120. The primary purpose of FIBRAPL is the acquisition or development of logistics real estate assets 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:	CBFI's holders
Trustee:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
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	Currency	Interest rate (*)	Mexican pesos	U. S. dollars
Borrowings:					
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	17-Dec-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 159.6	\$ 8.0
Green Bond (Unsecured)	8-Dec-20	U. S. dollars	4.12%	7,433.0	375.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	25-Nov-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	902.6	45.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	29-Oct-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	740.7	35.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	2-Apr-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	1,836.9	75.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	11-Mar-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	420.5	20.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	30-Jan-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	467.7	25.0
Total borrowings				\$ 11,961.0	\$ 583.0

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

in millions	Date	Currency	Interest rate ^(*)	Mexican pesos	U.S. dollars
Payments:					
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	28-Dec-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 158.8	\$ 8.0
Citibank, Unsecured #3	9-Dec-20	U. S. dollars	LIBOR +245bps	2,765.5	140.0
Citibank, Unsecured #2	9-Dec-20	U. S. dollars	LIBOR +245bps	2,963.1	150.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	9-Dec-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	1,580.3	80.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	20-Oct-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	105.6	5.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	29-Sep-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	112.3	5.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	25-Aug-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	329.8	15.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	30-Jul-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	219.9	10.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	17-Jul-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	669.1	30.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	6-Jul-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	112.1	5.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	12-Jun-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	112.1	5.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	25-Mar-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	1,004.7	40.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	28-Feb-20	U. S. dollars	LIBOR +250bps	97.0	5.0
Total payments				\$ 10,230.3	\$ 498.0

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

ii. Distributions:

in millions, except per CBFI	Date	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos per CBFI	U. S. dollars per CBFI
Distributions:					
Dividends	22-Oct-20	\$ 363.8	\$ 17.3	0.4284	0.0204
Dividends	14-Jul-20	383.7	17.1	0.4518	0.0201
Dividends	25-Feb-20	442.6	23.8	0.6818	0.0368
Dividends	23-Jan-20	378.3	20.1	0.5828	0.0310
Total distributions		\$ 1,568.4	\$ 78.3		

iii. Acquisitions:

in millions, except lease area	Date	Market	Lease area square feet	Mexican pesos	U. S. dollars
Acquisitions:					
Apodaca, Building 9	17-Dec-20	Monterrey	587,563	\$ 744.6	\$ 37.3
Industrial Center Juarez 17	01-Dec-20	Juarez	210,223	319.9	15.8
Apodaca, Building 14	03-Nov-20	Monterrey	99,556	140.1	6.6
Apodaca, Building 13	03-Nov-20	Monterrey	302,583	425.0	20.0
Guadalajara Downtown 1	22-Jun-20	Guadalajara	47,685	44.2	2.1
Santa Maria 2	22-Jun-20	Mexico	92,176	149.8	6.7
Grande, Building 1	6-Apr-20	Mexico	996,897	2,202.0	89.2
Grande, Building 2	6-Apr-20	Mexico	1,053,173	2,445.3	99.1
Grande, Building 3	6-Apr-20	Mexico	312,000	639.7	25.9
Grande, Building 4	6-Apr-20	Mexico	255,840	534.7	21.7
Grande, Building 5	6-Apr-20	Mexico	408,315	837.1	33.9
Grande, Building 6	6-Apr-20	Mexico	312,584	632.3	25.6
Grande, Building 7	6-Apr-20	Mexico	283,360	557.5	22.6
Grande, Building 8	6-Apr-20	Mexico	367,556	781.8	31.7
Total acquisitions				5,329,511	\$ 10,454.0
					\$ 438.2

iv. Rights Offering:

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

in millions, except per CBFIs	Date	Mexican pesos	U. S. dollars	Mexican pesos per CBFIs	U. S. dollars per CBFIs
Rights Offering:					
CBFIs Offering	17-Mar-20	\$ 8,300.0	\$ 378.5	41.5000	1.8925

v. Repurchase of CBFIs:

On April 1, 2020, FIBRAPL recorded a CBFIs purchase reserve of \$202.9 thousand U.S. dollars (\$5.0 million Mexican pesos). See note 9.

vi. Pandemic crisis:

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

2. Basis of presentation

Interim financial reporting - The accompanying interim condensed financial statements as of December 31, 2020 and 2019 and for the three month periods and years 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, 2019, and for the year then ended, prepared in accordance with IFRS.

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

3. Summary of significant accounting policies

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

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

4. Disclosures and interim condensed statements of comprehensive income presentation

During 2020, FIBRAPL decided to amend the presentation of certain disclosures as well as the presentation of the interim condensed statements of comprehensive income for the three-month periods and years ended December 31, 2020 and 2019, to present income as a positive amount and expenses as a negative amount, which is consistent to the presentation used by other FIBRAPL's related parties. The interim condensed financial statements comply with the requirement of IAS 34 Interim Financial Information, which states that the entity is required to provide an explanation of events and transactions that are significant to an understanding of the changes in financial position and performance of the entity since the last annual reporting date.

Since the users of FIBRAPL's financial information have access to its most recent Annual Financial Statements, it is not necessary for the notes to the interim financial information to include updates to the information provided in the notes to the most recent Annual Financial Statements, considering that the aforementioned changes were relatively of a little significance.

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 month periods and years ended December 31, 2020 and 2019, while assets and liabilities are included as of December 31, 2020 and December 31, 2019. FIBRAPL operates in six geographic markets that represent its reportable operating segments under IFRS 8 as follows: Mexico City, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa and Juarez.

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended December 31, 2020						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 481,599	\$ 152,827	\$ 118,376	\$ 119,887	\$ 133,813	\$ 82,859	\$ 1,089,361
Rental recoveries	49,928	12,026	14,340	14,440	13,762	13,419	117,915
Other property income	7,215	1,577	6,757	319	441	66	16,375
	538,742	166,430	139,473	134,646	148,016	96,344	1,223,651
Costs and expenses:							
Property operating expenses	(76,347)	(17,112)	(15,662)	(16,282)	(16,521)	(15,233)	(157,157)
Gross Profit	\$ 462,395	\$ 149,318	\$ 123,811	\$ 118,364	\$ 131,495	\$ 81,111	\$ 1,066,494

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended December 31, 2019						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 317,268	\$ 135,341	\$ 103,849	\$ 93,398	\$ 121,110	\$ 70,993	\$ 841,959
Rental recoveries	33,287	11,149	11,673	12,208	11,884	10,649	90,850
Other property income	10,260	5,346	1,565	-	521	52	17,744
	360,815	151,836	117,087	105,606	133,515	81,694	950,553
Costs and expenses:							
Property operating expenses	(49,512)	(12,382)	(12,261)	(15,300)	(14,625)	(15,431)	(119,511)
Gross Profit	\$ 311,303	\$ 139,454	\$ 104,826	\$ 90,306	\$ 118,890	\$ 66,263	\$ 831,042

in thousands Mexican Pesos	For the year ended December 31, 2020						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 1,744,859	\$ 593,352	\$ 449,662	\$ 468,726	\$ 547,005	\$ 329,866	\$ 4,133,470
Rental recoveries	190,085	51,664	53,744	58,899	57,838	55,203	467,433
Other property income	28,487	9,858	17,859	2,254	2,259	202	60,919
	1,963,431	654,874	521,265	529,879	607,102	385,271	4,661,822
Costs and expenses:							
Property operating expenses	(255,263)	(70,707)	(71,240)	(76,432)	(71,765)	(57,962)	(603,369)
Gross Profit	\$ 1,708,168	\$ 584,167	\$ 450,025	\$ 453,447	\$ 535,337	\$ 327,309	\$ 4,058,453

in thousands Mexican Pesos	For the year ended December 31, 2019						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 1,258,069	\$ 536,797	\$ 414,613	\$ 398,086	\$ 478,770	\$ 296,771	\$ 3,383,106
Rental recoveries	139,733	42,371	46,718	46,986	46,497	49,315	371,620
Other property income	33,217	29,681	4,121	419	2,549	52	70,039
	1,431,019	608,849	465,452	445,491	527,816	346,138	3,824,765
Costs and expenses:							
Property operating expenses	(221,167)	(72,510)	(51,521)	(58,230)	(59,315)	(60,854)	(523,597)
Gross Profit	\$ 1,209,852	\$ 536,339	\$ 413,931	\$ 387,261	\$ 468,501	\$ 285,284	\$ 3,301,168

in thousands Mexican Pesos	As of December 31, 2020						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt
Investment properties:							
Land	\$ 5,266,067	\$ 1,342,481	\$ 1,434,026	\$ 1,232,941	\$ 1,105,903	\$ 847,935	\$ -
Buildings	21,064,269	5,369,928	5,736,102	4,931,762	4,423,614	3,391,738	-
	26,330,336	6,712,409	7,170,128	6,164,703	5,529,517	4,239,673	56,146,766
Rent leveling	239,584	115,397	93,063	120,866	73,271	42,408	-
Investment properties	\$ 26,569,920	\$ 6,827,806	\$ 7,263,191	\$ 6,285,569	\$ 5,602,788	\$ 4,282,081	\$ 56,831,355
Assets held for sale	\$ -	\$ 511,338	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 511,338
Other investment properties	\$ 34,600	\$ -	\$ 34,600				
Long term debt	\$ -	\$ 789,653	\$ 1,339,257	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,913,996 \$ 17,042,906

in thousands Mexican Pesos	As of December 31, 2019						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt
Investment properties:							
Land	\$ 3,618,893	\$ 1,395,740	\$ 1,108,507	\$ 986,101	\$ 1,037,064	\$ 691,930	\$ -
Buildings	14,475,573	5,582,961	4,434,027	3,944,408	4,148,255	2,767,718	-
	18,094,466	6,978,701	5,542,534	4,930,509	5,185,319	3,459,648	44,191,177
Rent leveling	126,726	60,817	70,960	77,364	44,306	40,292	-
Investment properties	\$ 18,221,192	\$ 7,039,518	\$ 5,613,494	\$ 5,007,873	\$ 5,229,625	\$ 3,499,940	\$ 44,611,642
Other investment properties	\$ 10,778	\$ -	\$ 10,778				
Long term debt	\$ -	\$ 746,367	\$ 1,266,918	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 12,538,043 \$ 14,551,328

6. Assets Held for Sale

On December 18, 2020, FIBRAPL received a deposit from the buyer for the contracted sale of an industrial portfolio of three properties located in Guadalajara market with a leasable area of 0.49 million square feet and a fair value of \$25.6 million U.S. dollars (\$511.3 million Mexican Pesos). The sale is highly expected to occur in the first quarter of 2021.

As of December 31, 2020, these three properties were classified as held for sale.

7. Investment properties

FIBRAPL obtained valuations from independent appraiser in order to determine the fair value of its investment properties which resulted in a gain of \$716,995 and a gain of \$275,835 for the years ended December 31, 2020 and 2019, respectively.

As of December 31, 2020, FIBRAPL included an advanced payment for the future acquisition of three buildings in the Mexico Market by \$2.5 million U.S. dollars (\$49.8 million Mexican Pesos).

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

December 31, 2020	
Risk adjusted discount rates	from 8.0% to 12.0% Weighted average 8.69%
Risk adjusted capitalization rates	from 6.75% to 10.50% Weighted average 7.30%

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)

The reconciliations of investment properties for the years ended December 31, 2020 and 2019 are as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the year ended December 31, 2020	For the year ended December 31, 2019
Beginning balance	\$ 44,611,642	\$ 45,727,051
Assets held for sale (unrealized) realized	(511,338)	1,230,502
Translation effect from functional currency	729,968	(1,836,253)
Acquisition of investment properties	10,311,518	71,222
Acquisition costs	142,485	10,592
Disposition of investment properties	-	(1,363,020)
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements	565,961	479,742
Rent leveling	264,124	15,971
Gain on valuation of investment properties	716,995	275,835
Investment properties	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642

8. Long term debt

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

in thousands Mexican Pesos	Denomination	Maturity date	Rate	December 31, 2020		December 31, 2019	
				thousands U. S. Dollars	thousands Mexican Pesos	thousands U. S. Dollars	thousands Mexican Pesos
Green Bond (Unsecured)	USD	28-Nov-32	4.12%	375,000	\$ 7,475,700	-	\$ -
Citibank (Unsecured) #2	USD	18-Jul-22	LIBOR + 245bps	-	-	150,000	2,830,905
Citibank (Unsecured) #3	USD	15-Mar-23	LIBOR+ 245bps	85,000	1,694,492	225,000	4,246,358
Citibank (Unsecured) #4	USD	06-Feb-24	LIBOR+ 235bps	290,000	5,781,208	290,000	5,473,083
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured)	USD	01-Feb-26	4.67%	53,500	1,066,533	53,500	1,009,689
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured)	USD	01-Feb-26	4.67%	53,500	1,066,533	53,500	1,009,689
			Total	857,000	17,084,466	772,000	14,569,724
Long term debt interest accrued				1,488	29,668	1,552	29,298
Deferred financing cost				(3,573)	(71,228)	(2,527)	(47,694)
			Total debt	854,915	17,042,906	771,025	14,551,328
Less: Current portion of long term debt				1,488	29,668	1,552	29,298
Total long term debt				853,427	\$ 17,013,238	769,473	\$ 14,522,030

During the years ended December 31, 2020 and 2019, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$26.6 million U.S. dollars (\$567.7 million Mexican Pesos) and \$37.1 million U.S. dollars (\$712.8 million Mexican Pesos) respectively, and principal of \$498.0 million U.S. dollars (\$10,230.3 million Mexican Pesos) and \$161.0 million U.S. dollars (\$3,097.9 million Mexican Pesos), respectively.

On December 7, 2020 FIBRAPL priced a green bond offering for 12-year Long Term Trust Certificates "Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo" (the "Notes") for a total issuance amount of \$375.0 million U.S. dollars (\$7,475.7 million of mexican pesos), to be amortized as follows:

- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,491.9 million Mexican pesos) principal amount due 2028;
- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,491.9 million Mexican pesos) principal amount due 2030; and
- \$125.0 million U.S. dollars (\$2,491.9 million Mexican pesos) principal amount due 2032.

The Notes bear interest at 4.12% per annum. The Notes are the senior unsecured obligations of FIBRAPL. Net proceeds used to fund the repayment of outstanding term loans due in 2022 and 2023 that were used to finance or refinance, in whole or in part, the Eligible Green Project Portfolio.

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

9. Equity

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

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

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

10. Earnings per CBFIs

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

in thousands Mexican Pesos, except per CBFIs	For the three months ended December 31		For the year ended December 31	
	2020	2019	2020	2019
Basic and diluted earnings per CBFIs (pesos)	\$ 3.29	\$ 0.83	\$ 4.41	\$ 3.34
Net income	2,793,096	540,895	3,562,674	2,159,193
Weighted average number of CBFIs ('000)	849,186	649,186	807,655	647,282

As of December 31, 2020, FIBRAPL had 849,185,514 CBFIs outstanding, which includes 200,000,000 CBFIs from the rights offering on March 17, 2020. See note 9.

11. Affiliates information

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

a. Due to affiliates

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

in thousands Mexican Pesos	December 31, 2020		December 31, 2019	
	\$	11,296	\$	9,363
Property management fees			-	39,798
Leasing fee				
Total due to Affiliates	\$	11,296	\$	49,161

b. Transactions with affiliates

Transactions with affiliated companies for the three month periods and years then ended December 31, 2020, and 2019, were as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended December 31,		For the year ended December 31,	
	2020	2019	2020	2019
Asset management fee	\$ (106,571)	\$ (85,883)	\$ (423,108)	\$ (338,503)
Property management fee	(33,049)	(27,620)	(133,159)	(114,491)
Leasing commissions	(1,366)	(9,792)	(46,368)	(33,251)
Development fee	(2,451)	-	(11,550)	(6,980)
Maintenance costs	(3,441)	(3,143)	(13,068)	(9,521)
Incentive Fee (*)	-	-	-	(172,627)

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

12. Hedging activities

As of December 31, 2020, FIBRAPL recognizes an asset of \$16.0 million Mexican pesos related to currency option contracts.

Interest Rate Swaps

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

in thousands Mexican Pesos	Effective date	Maturity date	Notional amount*	December 31, 2020	December 31, 2019
Counterparty:					
Bank of Nova Scotia	18-Oct-17	18-Oct-20	75.0	\$ -	\$ (1,382)
HSBC Bank USA	18-Oct-17	18-Oct-20	75.0	-	(1,382)
Bank of Nova Scotia	16-Apr-18	15-Mar-21	112.5	-	(22,953)
HSBC Bank USA	16-Apr-18	15-Mar-21	112.5	-	(22,952)
Bank of Nova Scotia	23-Jun-16	06-Aug-21	120.0	-	(6,507)
HSBC Bank USA	23-Jun-16	06-Aug-21	120.0	-	(6,507)
Total interest rate swaps				\$ -	\$ (61,683)

* (amount in million U.S. dollars)

As of December 31, 2020, FIBRAPL recognized \$2.6 million U.S. dollars (\$54.1 million of Mexican Pesos) in finance costs due to the termination of swap contracts as a result of the early extinguishment of debt.

The interest rate swaps meet the criteria for hedge accounting and therefore have been designated as cash flow hedging instruments.

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 October 6, 2020 FIBRAPL entered into two foreign currency rate options with HSBC Bank USA of \$3.5 million U.S. dollars (\$75.0 million Mexican pesos) each, to fix an option rate over its quarterly Mexican peso transactions. On November 6, 2020 FIBRAPL entered into two foreign currency rate options with HSBC Bank USA of \$3.6 million U.S. dollars (\$75.0 million Mexican pesos) each, 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	Thousands of Mexican pesos		Thousands of U.S. dollars	
						2020	2019	2020	2019
1-Jan-20	31-Mar-20	2-Apr-20	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	-	\$ 136	-	\$ 7
1-Apr-20	30-Jun-20	2-Jul-20	19.5000 USD-MXN	Level 2	100,000	-	1,217	-	64
1-Jul-20	30-Sep-20	2-Oct-20	19.5000 USD-MXN	Level 2	100,000	-	2,385	-	126
1-Oct-20	31-Dec-20	5-Jan-21	19.5000 USD-MXN	Level 2	100,000	5,229	3,600	262	191
4-Jan-21	31-Mar-21	5-Apr-21	22.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	40	-	2	-
4-Jan-21	31-Mar-21	6-Apr-21	21.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	259	-	13	-
1-Apr-21	30-Jun-21	2-Jul-21	22.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	658	-	33	-
1-Apr-21	30-Jun-21	2-Jul-21	21.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	1,376	-	69	-
1-Jul-21	30-Sep-21	4-Oct-21	22.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	1,296	-	65	-
1-Jul-21	30-Sep-21	4-Oct-21	21.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	2,253	-	113	-
1-Oct-21	31-Dec-21	4-Jan-22	22.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	1,854	-	93	-
1-Oct-21	31-Dec-21	5-Jan-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	2,990	-	150	-
Total currency Options						\$ 15,955	\$ 7,338	\$ 800	\$ 388

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

13. Commitments and contingencies

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

14. Financial statements approval

On January 22 , 2021, the issuance of these interim condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

* * * * *



Tres Rios #8, Mexico City, Mexico

FOURTH QUARTER 2020

FIBRA Prologis Supplemental Financial Information

Unaudited

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

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



Los Altos #5, Guadalajara, Mexico

Table of Contents

4Q 2020 Supplemental

Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Operating Performance
- 7 2020 Guidance and Actuals
- 8 2021 Guidance

Financial Information

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

Operation Overview

- 12 Operating Metrics - Owned and Managed
- 14 Investment Properties
- 15 Customer Information

Capital Deployment

- 16 Acquisitions

Capitalization

- 17 Debt Summary and Metrics

Sponsor

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

Notes and Definitions

- 21 Notes and Definitions ^(A)



Izcalli #4, Mexico City, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of December 31, 2020, FIBRA Prologis was comprised of 205^(A) logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 40.2 million square feet (3.7 million square meters) of GLA.

MARKET PRESENCE

97.1%^(B) Occupancy

TOTAL MARKETS

GLA	% Net Effective Rent
-----	----------------------

40.2 MSF 100%

MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
12.4 MSF	30.0%	98.6%

CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

Guadalajara, Mexico City, Monterrey

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
27.8 MSF	70.0%	96.4%



Highlights

Company Profile

4Q 2020 Supplemental

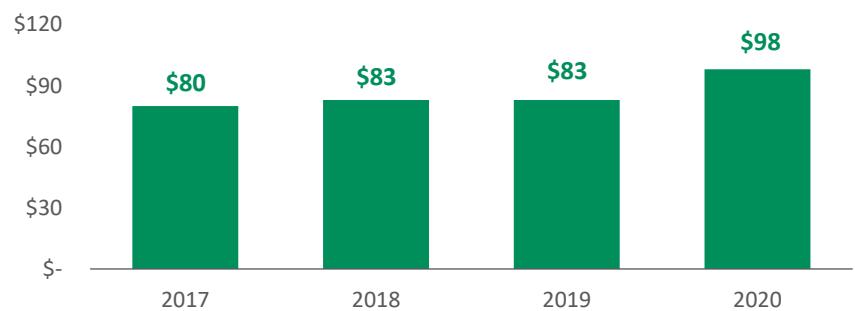
FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



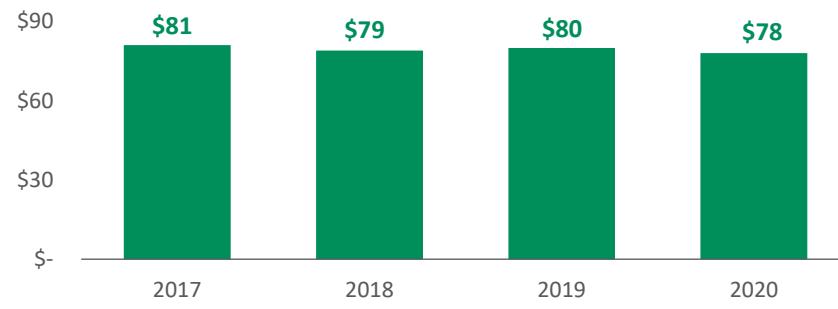
AFFO

(in millions of US\$)



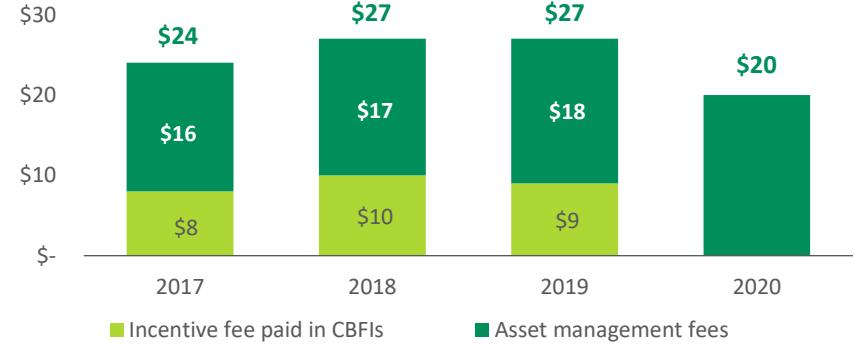
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



Highlights

Company Performance

4Q 2020 Supplemental

in thousands, except per CBFI amounts

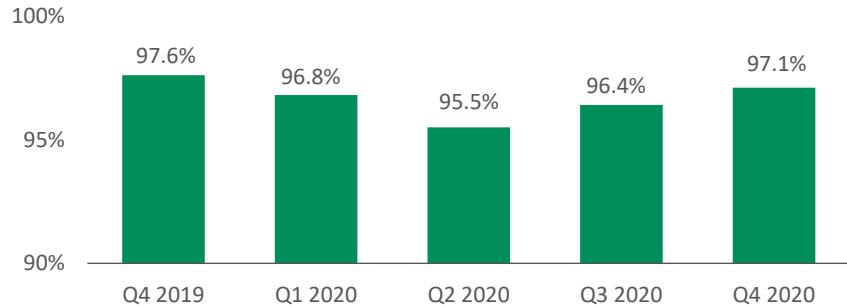
	For the three months ended									
	December 31, 2020		September 30, 2020		June 30, 2020		March 31, 2020		December 31, 2019	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Revenues	1,223,651	58,027	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997	978,626	51,201	950,553	48,914
Gross Profit	1,066,494	50,192	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935	837,013	44,597	831,042	42,690
Net Income (loss)	2,793,096	133,852	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)	540,895	27,172
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	835,180	37,344	789,354	33,159	622,353	33,266	496,282	24,862
FFO, as modified by FIBRA Prologis	693,313	32,281	823,584	36,820	775,408	32,557	610,140	32,674	484,622	24,255
AFFO	528,805	23,654	630,292	28,101	562,469	23,440	403,369	23,279	285,764	13,977
Adjusted EBITDA	956,910	45,249	1,048,525	47,002	975,796	41,027	813,159	42,739	703,883	36,101
Net earnings (loss) per CBFI	3.2891	0.1576	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)	0.8332	0.0419
AMEFIBRA FFO per CBFI	0.8294	0.0387	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488	0.7645	0.0383
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFI	0.8164	0.0380	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479	0.7465	0.0374

Highlights

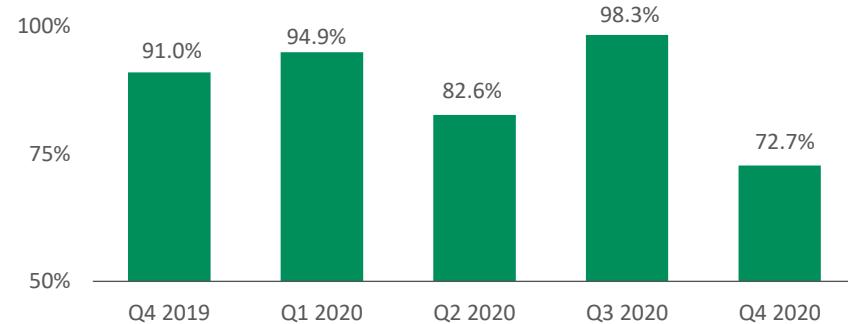
Operating Performance

4Q 2020 Supplemental

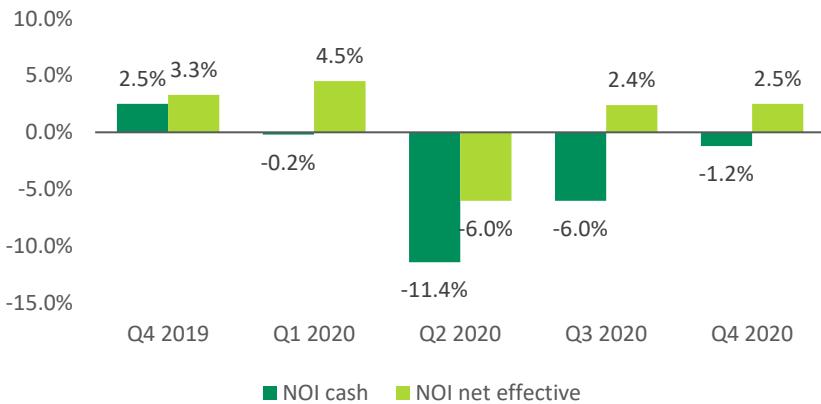
PERIOD END OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



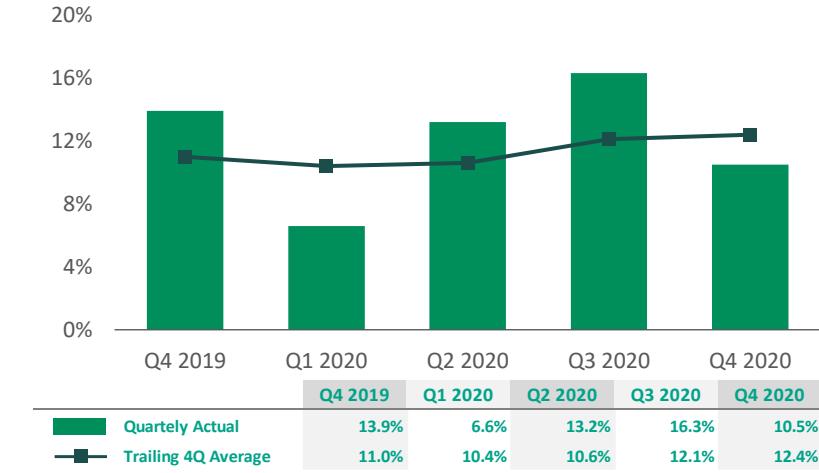
WEIGHTED AVERAGE CUSTOMER RETENTION



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



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



Highlights

4Q 2020 Supplemental

2020 Guidance and Actuals

US Dollars in thousands except per CBFI amounts

Financial Performance		Low	High	Actuals
Full year FFO per CBFI excluding incentive fee ^(A)	\$	0.1550	\$ 0.1650	\$ 0.1676
Operations				
Year-end occupancy		95.0%	96.0%	97.6%
Same store cash NOI change		-5.0%	-3.0%	-1.2%
Annual capex as a percentage of NOI		13.0%	14.0%	13.7%
Capital Deployment				
Building Acquisitions	\$	350,000	\$ 400,000	\$ 438,000
Other Assumptions				
G&A (Asset management and professional fees) ^(B)	\$	19,000	\$ 21,000	\$ 22,247
Full year 2020 distribution per CBFI (US Dollars)	\$	0.0970	\$ 0.0970	\$ 0.0970

- A. FFO guidance excludes the impact of Mexican 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.

Highlights

2021 Guidance

4Q 2020 Supplemental

US Dollars in thousands except per CBFI amounts

Financial Performance		Low		High
Full year FFO per CBFI ^(A)	\$	0.1700	\$	0.1750
Operations				
Year-end occupancy		95.0%		96.0%
Same store cash NOI change		3.0%		5.0%
Annual capex as a percentage of NOI		13.0%		14.0%
Capital Deployment				
Building Acquisitions	\$	100,000	\$	200,000
Building Dispositions	\$	20,000	\$	30,000
Other Assumptions				
G&A (Asset management and professional fees) ^(B)	\$	23,000	\$	25,000
Full year 2021 distribution per CBFI (US Dollars)	\$	0.1075	\$	0.1075

Financial Information

Interim Condensed Statements of Financial Position

4Q 2020 Supplemental

in thousands	December 31, 2020		December 31, 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Assets:				
Current assets:				
Cash	434,406	21,791	182,792	9,687
Trade receivables ^(A)	52,313	2,624	56,870	3,012
Other receivables and value added tax	108,074	5,421	10,301	546
Prepaid expenses	2,478	125	3,295	174
Current portion of exchange rate options	15,955	800	7,338	389
Assets held for sale	511,338	25,650	-	-
	1,124,564	56,411	260,596	13,808
Non-current assets:				
Investment properties ^(B)	56,831,355	2,850,804	44,611,642	2,363,819
Other investment properties	34,600	1,736	10,778	571
Non-current prepaid expenses	49,838	2,500	-	-
Other assets	30,692	1,541	43,386	2,298
	56,946,485	2,856,581	44,665,806	2,366,688
Total assets	58,071,049	2,912,992	44,926,402	2,380,496
Liabilities and Equity:				
Current liabilities:				
Trade payables	71,397	3,581	47,200	2,502
Prepaid Rent	49,573	2,487	21,959	1,164
Value added tax payables	-	-	356	19
Due to affiliates	11,296	566	49,161	2,605
Current portion of long term debt	29,668	1,488	29,298	1,552
	161,934	8,122	147,974	7,842
Non-current liabilities:				
Long term debt	17,013,238	853,427	14,522,030	769,473
Security deposits	353,644	17,740	280,342	14,854
Hedge Instruments	-	-	61,683	3,268
	17,366,882	871,167	14,864,055	787,595
Total liabilities	17,528,816	879,289	15,012,029	795,437
Equity:				
CBFI holders capital	22,369,174	1,401,608	14,124,954	1,025,477
Other equity accounts and retained earnings	18,173,059	632,095	15,789,419	559,582
Total equity	40,542,233	2,033,703	29,914,373	1,585,059
Total liabilities and equity	58,071,049	2,912,992	44,926,402	2,380,496

Financial Information

4Q 2020 Supplemental

Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

in thousands, except per CBF1 amounts	For the three months ended December 31,				For the year ended December 31,			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Revenues:								
Lease rental income	1,089,361	51,867	841,959	43,307	4,133,470	192,428	3,383,106	174,965
Rental recoveries	117,915	5,651	90,850	4,677	467,433	21,858	371,620	19,214
Other property income	16,375	509	17,744	930	60,919	2,604	70,039	3,650
	1,223,651	58,027	950,553	48,914	4,661,822	216,890	3,824,765	197,829
Cost and expenses:								
Property operating expenses:								
Operating and maintenance	(79,233)	(3,812)	(61,931)	(3,199)	(275,697)	(12,809)	(241,922)	(12,522)
Utilities	(6,928)	(339)	(6,495)	(338)	(30,918)	(1,434)	(45,808)	(2,379)
Property management fees	(33,049)	(1,646)	(27,620)	(1,446)	(133,159)	(6,099)	(114,491)	(5,978)
Real estate taxes	(20,747)	(1,104)	(19,025)	(971)	(78,804)	(4,197)	(72,514)	(3,695)
Non-recoverable operating	(17,200)	(934)	(4,440)	(270)	(84,791)	(3,823)	(48,862)	(2,569)
	(157,157)	(7,835)	(119,511)	(6,224)	(603,369)	(28,362)	(523,597)	(27,143)
Gross profit	1,066,494	50,192	831,042	42,690	4,058,453	188,528	3,301,168	170,686
Other (expenses) income:								
Gains on valuation of investment properties	2,086,054	101,237	51,607	2,678	716,995	37,618	275,835	14,548
Asset management fees	(106,571)	(5,132)	(85,883)	(4,435)	(423,108)	(19,518)	(338,503)	(17,631)
Incentive fee	-	-	-	-	-	-	(172,627)	(8,736)
Professional fees	(17,344)	(850)	(6,079)	(290)	(58,187)	(2,729)	(34,034)	(1,741)
Interest expense	(220,510)	(10,838)	(159,216)	(8,739)	(820,890)	(38,339)	(677,511)	(35,655)
Amortization of deferred financing cost	(11,043)	(543)	(11,660)	(607)	(48,798)	(2,261)	(53,065)	(2,769)
(Losses) on early extinguishment of debt, net	(2,430)	(122)	-	-	(2,430)	(122)	(18,638)	(969)
Unused credit facility fee	(9,074)	(457)	(9,121)	(486)	(39,750)	(1,776)	(35,494)	(1,858)
Unrealized (loss) on exchange rate hedge instruments	(35,491)	(1,780)	(1,136)	(60)	(23,625)	(1,431)	(13,274)	(688)
Realized gain (loss) on exchange rate hedge instruments	1,138	57	(810)	(43)	112,262	4,616	(1,450)	(76)
Unrealized exchange gain (loss), net	51,650	2,236	5,802	299	(30,711)	(1,490)	2,088	108
Realized exchange (loss) gain, net	(7,938)	(58)	5,034	265	91,713	4,451	13,336	692
Taxes recovered	-	-	-	-	40,463	1,821	-	-
Taxes not recovered	-	-	(77,777)	(4,053)	-	-	(77,777)	(4,053)
Other general and administrative expenses	(1,839)	(90)	(908)	(47)	(9,713)	(461)	(10,861)	(566)
	1,726,602	83,660	(290,147)	(15,518)	(495,779)	(19,621)	(1,141,975)	(59,394)
Net income	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
Other comprehensive income:								
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>								
Translation (loss) gain from functional currency to reporting currency	(4,546,606)	65,042	(1,380,230)	(10,579)	555,523	26,389	(1,453,670)	(10,033)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>								
Unrealized (loss) gain on interest rate of hedge instruments	(91,504)	(4,590)	16,571	878	(161,160)	(7,165)	(136,202)	(6,991)
	(4,638,110)	60,452	(1,363,659)	(9,701)	394,363	19,224	(1,589,872)	(17,024)
Total comprehensive (loss) income for the period	(1,845,014)	194,304	(822,764)	17,471	3,957,037	188,131	569,321	94,268
Earnings per CBF1 (A)	3.2891	0.1576	0.8332	0.0419	4.4111	0.2091	3.358	0.1719

Financial Information

4Q 2020 Supplemental

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

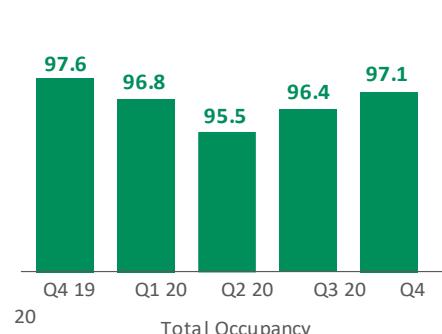
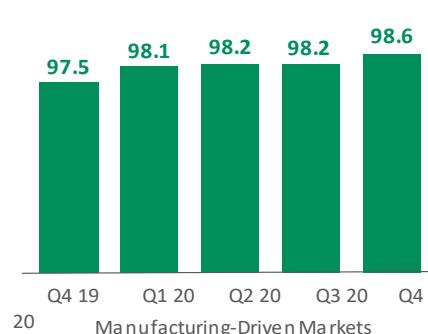
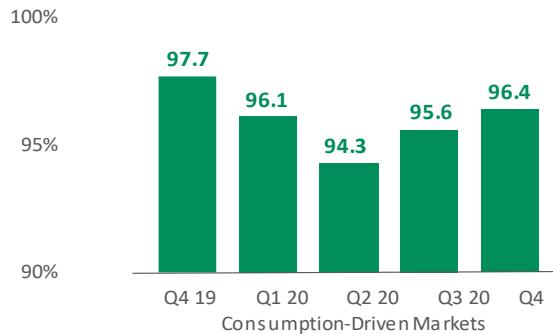
in thousands	For the three months ended December 31,				For the year ended December 31,			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to FFO								
Net Income	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
Gains on valuation of investment properties	(2,086,054)	(101,237)	(51,607)	(2,678)	(716,995)	(37,618)	(275,835)	(14,548)
Unrealized gain on exchange rate hedge instruments	35,491	1,780	1,136	60	23,625	1,431	13,274	688
Unrealized exchange gain (loss), net	(51,650)	(2,236)	(5,802)	(299)	30,711	1,490	(2,088)	(108)
Gain on early extinguishment of debt, net	2,430	122	-	-	2,430	122	18,638	969
Amortization of deferred financing costs	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	496,282	24,862	2,951,243	136,593	2,138,874	109,798
Amortization of deferred financing costs	(11,043)	(543)	(11,660)	(607)	(48,798)	(2,261)	(53,065)	(2,769)
FFO , as modified by FIBRA Prologis	693,313	32,281	484,622	24,255	2,902,445	134,332	2,085,809	107,029
Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")								
Straight-lined rents	(52,786)	(3,222)	(19,786)	(1,027)	(260,347)	(12,165)	(33,498)	(1,811)
Property improvements	(38,319)	(1,874)	(70,647)	(3,644)	(146,854)	(6,647)	(201,113)	(10,446)
Tenant improvements	(60,603)	(2,949)	(48,998)	(2,546)	(279,006)	(12,901)	(136,537)	(7,097)
Leasing commissions	(23,843)	(1,125)	(71,087)	(3,668)	(140,101)	(6,406)	(142,092)	(7,351)
Amortization of deferred financing costs	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
AFFO	528,805	23,654	285,764	13,977	2,124,935	98,474	1,625,634	83,093
in thousands	For the three months ended December 31,				For the year ended December 31,			
	2020		2019		2020		2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA								
Net income	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
Gain on valuation of investment properties	(2,086,054)	(101,237)	(51,607)	(2,678)	(716,995)	(37,618)	(275,835)	(14,548)
Interest expense	220,510	10,838	159,216	8,739	820,890	38,339	677,511	35,655
Amortization of deferred financing costs	11,043	543	11,660	607	48,798	2,261	53,065	2,769
Net loss on early extinguishment of debt	2,430	122	-	-	2,430	122	18,638	969
Unused credit facility fee	9,074	457	9,121	486	39,750	1,776	35,494	1,858
Unrealized gain on exchange rate hedge instruments	35,491	1,780	1,136	60	23,625	1,431	13,274	688
Unrealized exchange (loss) gain, net	(51,650)	(2,236)	(5,802)	(299)	30,711	1,490	(2,088)	(108)
Pro forma adjustments for acquisitions (dispositions)	22,970	1,130	-	-	22,970	1,130	(28,315)	(1,464)
Incentive fee paid in CBFIs	-	-	-	-	-	-	172,627	8,736
Withholding tax non (recoverable)	-	-	39,264	2,014	(40,463)	(1,821)	39,264	2,014
Adjusted EBITDA	956,910	45,249	703,883	36,101	3,794,390	176,017	2,862,828	147,861

Operations Overview

4Q 2020 Supplemental

Operating Metrics – Owned and Managed

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



LEASING ACTIVITY

square feet in thousands

Square feet of leases commenced:

	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Renewals	2,109	2,236	4,317	3,424	683
New leases	630	400	737	336	387

Total square feet of leases commenced

	2,739	2,636	5,054	3,760	1,070
Average term of leases commenced (months)	75	60	79	61	68

Operating Portfolio:

Trailing four quarters - leases commenced	7,118	8,161	11,208	14,189	12,520
Trailing four quarters - % of average portfolio	20.3%	23.4%	32.1%	38.8%	33.2%

Rent change - cash

-2.4%	0.3%	1.2%	7.5%	-7.1%

Rent change - net effective

13.9%	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%

Operations Overview

4Q 2020 Supplemental

Operating Metrics – Owned and Managed

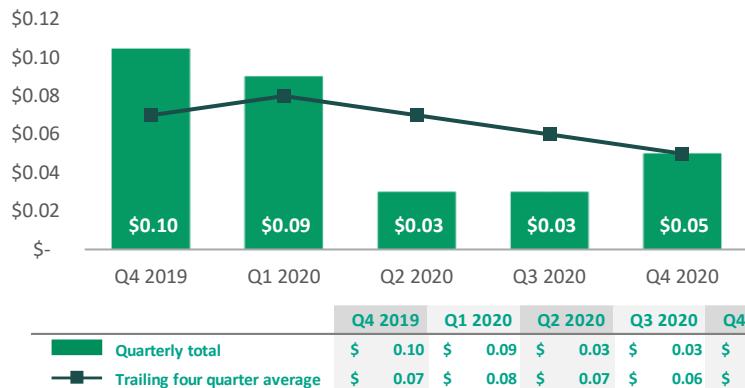
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED ^(A) IN THOUSANDS

in thousands	Q4 2019		Q1 2020		Q2 2020		Q3 2020		Q4 2020	
	Ps.	US\$								
Property improvements	70,647	3,644	56,859	2,498	23,094	983	28,582	1,292	38,319	1,874
Tenant improvements	48,998	2,546	61,118	3,068	87,061	3,688	70,224	3,196	60,603	2,949
Leasing commissions	71,087	3,668	33,081	1,624	50,525	2,186	32,652	1,471	23,843	1,125
Total turnover costs	120,085	6,214	94,199	4,692	137,586	5,874	102,876	4,667	84,446	4,074
Total capital expenditures	190,732	9,858	151,058	7,190	160,680	6,857	131,458	5,959	122,765	5,948
Trailing four quarters - % of gross NOI		14.6%		15.6%		17.0%		16.9%		14.0%

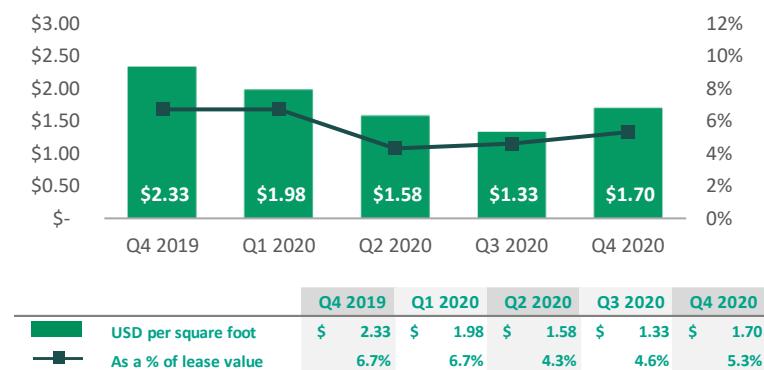
SAME STORE INFORMATION

	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020
Square feet of population	33,024	34,508	34,508	34,508	34,508
Average occupancy	96.6%	96.7%	94.3%	96.4%	97.1%
Percentage change:					
Rental income- cash	1.7%	1.4%	(10.4%)	(9.1%)	3.6%
Rental expenses- cash	(1.5%)	9.7%	(5.5%)	(22.0%)	25.7%
NOI - Cash	2.5%	(0.2%)	(11.4%)	(6.0%)	(1.2%)
NOI - net effective	3.3%	4.5%	(6.0%)	2.4%	2.5%
Average occupancy	0.1%	(5.0%)	(5.7%)	0.1%	0.5%

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

4Q 2020 Supplemental

square feet and currency in thousands	# of Building	Square Feet				Fourth Quarter NOI				Net Effective Rent				Investment Properties Value	
		Total	% of Total	Occupied %	Leased %	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Total	% of Total
Consumption-Driven Markets															
Mexico City	61	16,464	40.8	97.0	97.0	455,694	21,447	1,919,895	96,307	44.0	120	6.02	26,163,242	1,312,414	45.4
Guadalajara ^(A)	26	5,937	14.8	97.3	97.3	149,318	7,027	591,768	29,685	13.6	103	5.14	7,339,144	368,150	12.8
Monterrey	25	5,409	13.5	93.4	93.4	123,811	5,827	539,546	27,065	12.4	107	5.36	7,144,975	358,410	12.5
Total Consumption-Driven Markets	112	27,810	69.1	96.4	96.4	728,823	34,301	3,051,209	153,056	70.0	114	5.71	40,647,361	2,038,974	70.7
Manufacturing-Driven Markets															
Reynosa	30	4,712	11.7	100.0	100.0	131,495	6,188	515,385	25,853	11.9	109	5.49	5,602,788	281,050	9.8
Tijuana	33	4,208	10.5	100.0	100.0	118,364	5,571	458,669	23,008	10.5	109	5.47	6,285,569	315,300	11.0
Ciudad Juarez	29	3,445	8.6	94.9	94.9	81,111	3,817	330,725	16,590	7.6	101	5.07	4,282,081	214,800	7.5
Total Manufacturing-Driven Markets	92	12,365	30.8	98.6	98.6	330,970	15,576	1,304,779	65,451	30.0	107	5.37	16,170,438	811,150	28.3
Total operating portfolio	204	40,175	99.9	97.1	97.1	1,059,793	49,877	4,355,988	218,507	100	112	5.60	56,817,799	2,850,124	99.0
VAA Mexico City	1	36	0.1	0.1	0.1								69,773	3,500	0.1
Total operating properties	205	40,211	100.0	97.0	97.0	1,059,793	49,877	4,355,988	218,507	100	112	5.60	56,887,572	2,853,624	99.1
Intermodal facility ^(B)						6,701	315						336,905	16,900	0.6
Excess land ^(C)													118,216	5,930	0.2
Other investment properties ^(D)													34,600	1,736	0.1
Total investment properties	40,211	100.0				1,066,494	50,192						57,377,293	2,878,190	100.0

- A. On December 18, 2020, FIBRAPL received a deposit for a Promissory Purchase Agreement in accordance with the conditions precedents of an industrial portfolio of three properties located in Guadalajara market with a leasable area of 0.49 million square feet and a fair value of \$25.6 million, which could occur during the first quarter of 2021.
- B. 100% occupied as of December 31, 2020.
- C. Fibra Prologis has 20.75 acres of land in Monterrey with an estimated build out of 305,948 square feet as of December 31, 2020.
- D. Office property located in Mexico City market with an area of 23,023 square feet.

Operations Overview

4Q 2020 Supplemental

Customer Information

square feet in thousands

Top 10 Customers as % of Net Effective Rent

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Amazon	4.0%	1,427
2 Mercado Libre	3.6%	1,053
3 Geodis	3.6%	1,225
4 IBM de México, S. de R.L.	2.8%	1,222
5 DHL	2.1%	827
6 LG	1.9%	770
7 Kuehne + Nagel	1.6%	653
8 Whirlpool Corporation	1.5%	588
9 Ryder System	1.3%	510
10 CEVA Logistics	1.2%	453
Top 10 Customers	23.6%	8,728

square feet and currency in thousands

Lease Expirations - Operating Portfolio

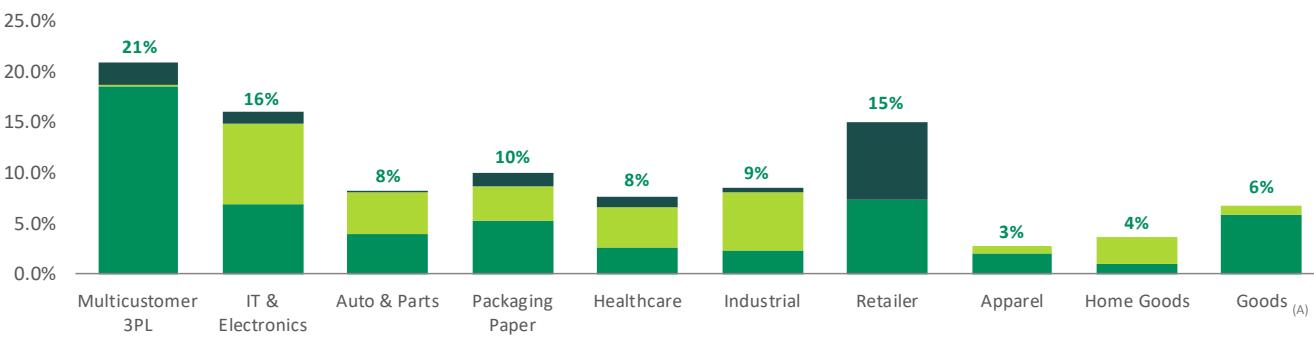
Year	Occupied Sq Ft	Total		% of Total	Per Sq Ft		Net Effective Rent	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	% Ps.	% US\$
2021	4,183	454,634	22,806	10%	108.70	5.45	49%	51%
2022	6,021	655,556	32,884	15%	108.88	5.46	51%	49%
2023	5,298	555,045	27,842	13%	104.77	5.26	27%	73%
2024	3,609	386,151	19,370	9%	107.01	5.37	16%	84%
2025	7,858	866,839	43,483	20%	110.31	5.53	30%	70%
MTM	94	8,477	425	0%	90.43	4.54	0%	100%
Thereafter	11,948	1,429,286	71,697	33%	119.61	6.00	38%	62%
	39,011	4,355,988	218,507	100%	111.7	5.60	36%	64%

Lease Currency - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	79,003	36.2	13,907	35.6
Leases denominated in US\$	139,504	63.8	25,105	64.4
Total	218,507	100	39,011	100

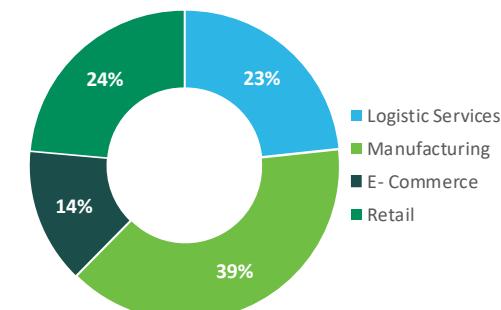
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



Capital Deployment

Acquisitions

4Q 2020 Supplemental

square feet and currency in thousands

	Q4 2020			FY 2020				
	Sq Ft	Acquisition Price ^(A)		Sq Ft	Acquisition Price ^(A)			
		Ps.	US\$		Ps.	US\$		
BUILDING ACQUISITIONS								
Consumption-Driven Markets								
Mexico City	-	-	-	4,082	8,780,325	356,340		
Guadalajara	-	-	-	48	44,210	2,060		
Monterrey	990	1,309,684	63,945	990	1,309,684	63,945		
Total Consumption-Driven Markets	990	1,309,684	63,945	5,119	10,134,218	422,345		
Manufacturing-Driven Markets								
Reynosa	-	-	-	-	-	-		
Tijuana	-	-	-	-	-	-		
Ciudad Juarez	210	319,785	15,817	210	319,785	15,817		
Total Manufacturing-Driven Markets	210	319,785	15,817	210	319,785	15,817		
Total Building Acquisitions	1,200	1,629,469	79,762	5,330	10,454,004	438,162		
Weighted average stabilized cap rate			6.4%			6.6%		

A. The U.S. Dollar amount has been translated at the date of the transaction based on the exchange rate in the sales agreement.
B. Office property located in Mexico City market with an area of 23,023 square feet.

Capitalization

4Q 2020 Supplemental

Debt Summary and Metrics

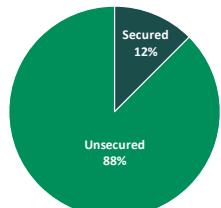
currency in millions

Maturity	Unsecured						Secured				Wtd Avg. Cash	Wtd Avg. Effective	FIXED VS. FLOATING DEBT ^(D)			
	Credit Facility		Senior		Term loan		Mortgage Debt		Total							
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$						
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%				
2023	-	-	-	-	1,694	85	-	-	1,694	85	2.4%	2.4%				
2024	-	-	-	-	5,781	290	-	-	5,781	290	2.3%	2.3%				
2025	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.7%	4.7%				
2026	-	-	-	-	-	-	2,133	107	2,133	107	4.7%	4.7%				
Thereafter	-	-	7,476	375	-	-	-	-	7,476	375	4.1%	4.2%				
Subtotal- debt par value	-	-	7,476	375	7,475	375	2,133	107	17,084	857						
Interest payable and deferred financing cost	-	-	-	-	(40)	(2)	-	-	(40)	(2)						
Total debt	-	-	7,476	375	7,435	373	2,133	107	17,044	855	3.4%	3.4%				

Weighted average cash interest rate ^(A)

4.1% 2.3% 4.7% 3.4%

SECURED VS. UNSECURED DEBT



Weighted average effective interest rate ^(B)

4.2% 2.3% 4.7% 3.4%

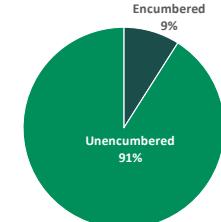
Weighted average remaining maturity in years

1.5 11.9 2.9 5.1 7.1

currency in millions

Liquidity	Ps.	US\$	Bond Debt Covenants ^(F)	4Q20	Bond Metrics
Aggregate lender commitments	6,479	325	Leverage ratio	33.1%	<60%
Less:			Secured debt leverage ratio	4.1%	<40%
Borrowings outstanding	-	-	Fixed charge coverage ratio	4.56x	>1.5x
Outstanding letters of credit	-	-	Leverage ratio according CNBV	29.4%	<50%
Current availability	6,479	325			
Unrestricted cash	434	22			
Total liquidity	6,913	347			

ENCUMBERED VS.
UNENCUMBERED ASSETS POOL
(E)



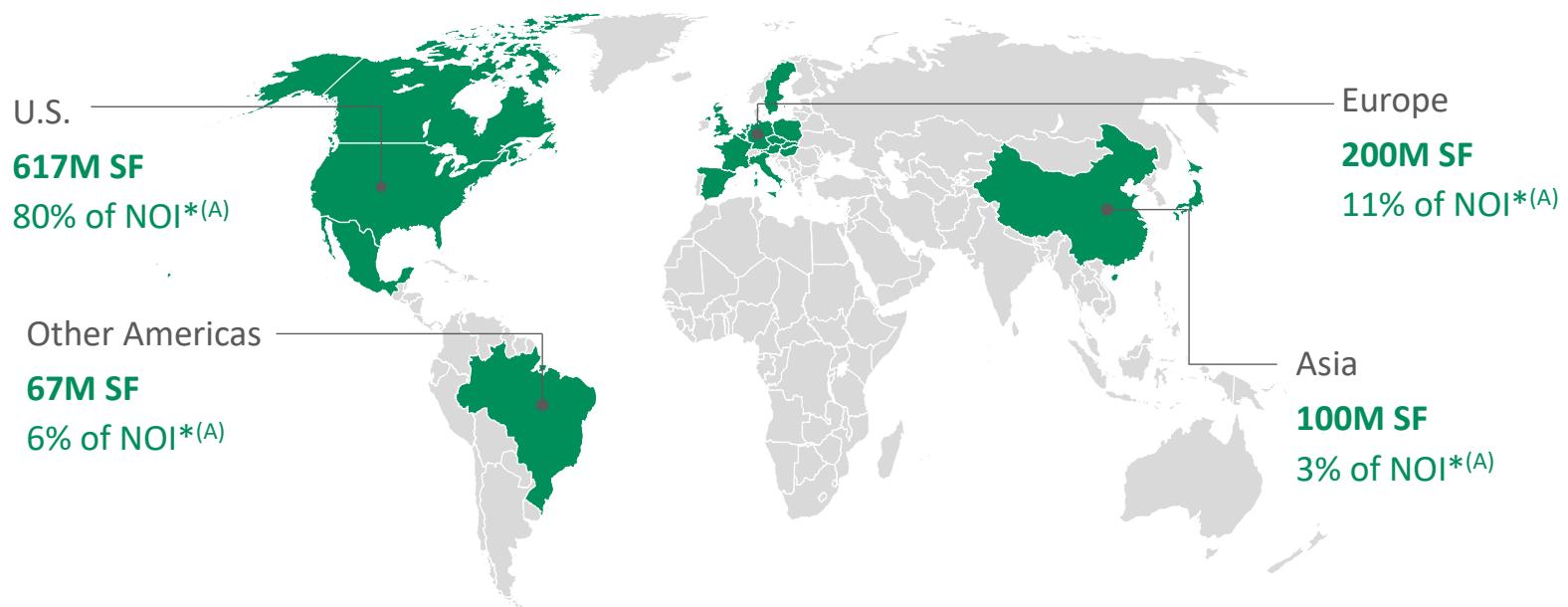
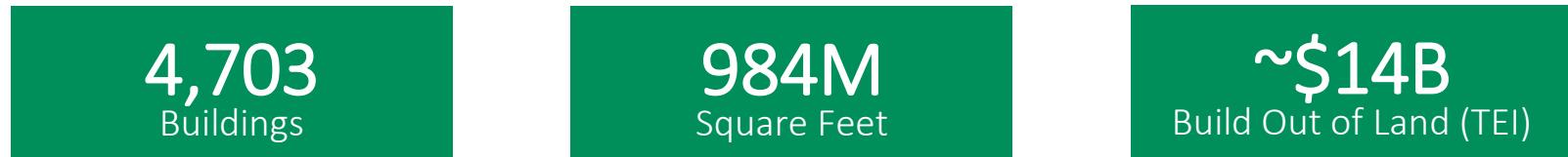
Debt Metrics ^(C)

	2020	
	Fourth Quarter	Third Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties	29.0%	28.2%
Fixed charge coverage ratio	4.18x	5.12x
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.61x	4.02x

- 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 December 31, 2020.
- F. 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 with the exception of Leverage ratio according to CNBV.

Prologis Unmatched Global Platform

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of December 31, 2020, the company owned or had investments in, on a wholly owned basis or through co-investment ventures, properties and development projects expected to total approximately 984 million square feet (91 million square meters) in 19 countries. Prologis leases modern logistics facilities to a diverse base of approximately 5,500 customers principally across two major categories: business-to-business and retail/online fulfillment.



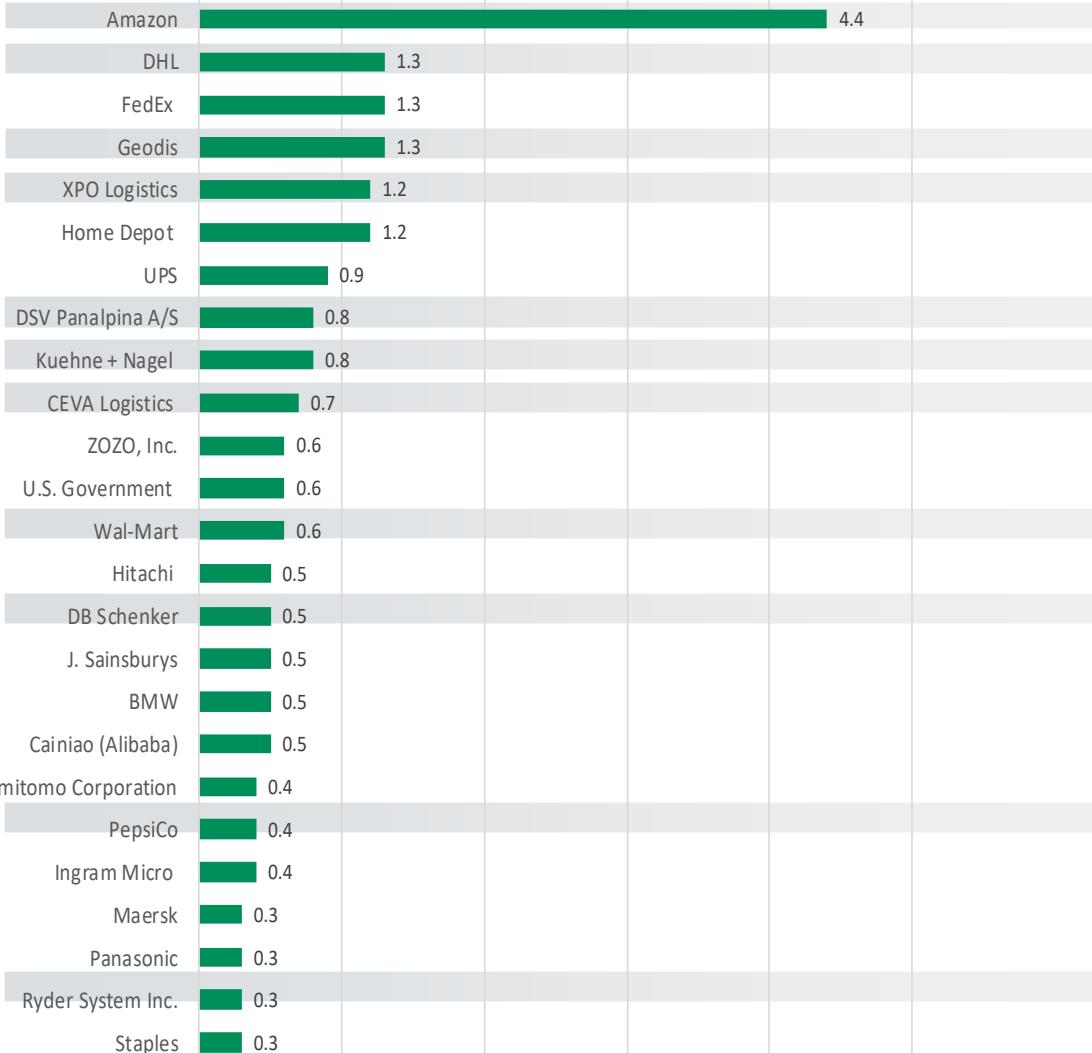
- For a definition of Prologis' NOI please refer to the Supplemental Financial Report available at the Investor Relations section of www.prologis.com.

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

Sponsor

Prologis Global Customer Relationships (A)

(% Net Effective Rent)



Global Service Partner

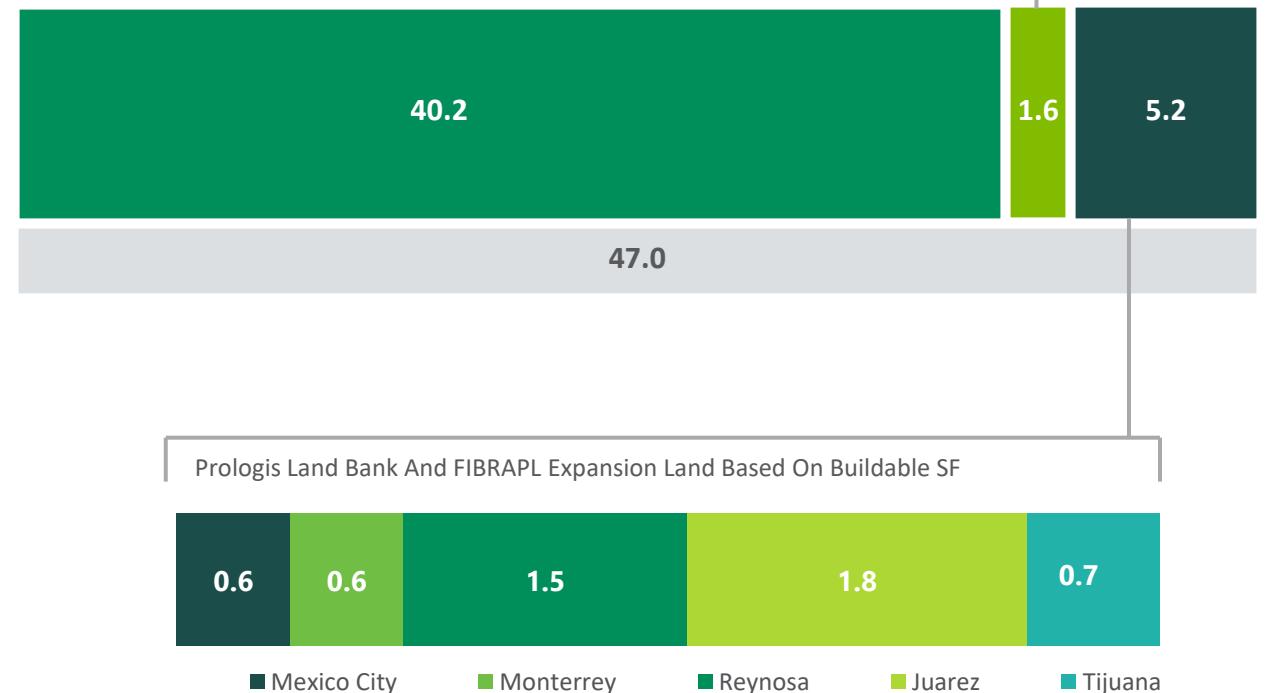


Identified External Growth Pipeline

EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

(MSF) ^(A)

FIBRAPL Portfolio



- 17% 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	0.5	100.0%
Monterrey	0.3	69.1%
Ciudad Juarez	0.4	57.8%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.6	82.2%



Centro Industrial Juarez #17, Juarez, Mexico

Notes and Definitions

Notes and Definitions

4Q 2020 Supplemental

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

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

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

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

We believe Adjusted EBITDA provides investors relevant and useful information because it permits investors to view our operating performance, analyze our ability to meet interest payment obligations and make 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:

Earnings	For the three months ended				For the year ended			
	December 31, 2020		December 31, 2019		December 31, 2020		December 31, 2019	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Net income	2,793,096	133,852	540,895	27,172	3,562,674	168,907	2,159,193	111,292
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
Earnings per CBFIs- Basic and Diluted	3.2891	0.1576	0.8332	0.0419	4.4111	0.2091	3.3358	0.1719
FFO								
AMEFIBRA FFO	704,356	32,824	496,282	24,862	2,951,243	136,593	2,138,874	109,798
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
AMEFIBRA FFO per CBFIs- Basic and Diluted	0.8294	0.0387	0.7645	0.0383	3.6541	0.1691	3.3044	0.1696
FFO, as modified by FIBRA Prologis	693,313	32,281	484,622	24,255	2,902,445	134,332	2,085,809	107,029
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	649,186	649,186	807,655	807,655	647,282	647,282
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFIs	0.8164	0.0380	0.7465	0.0374	3.5937	0.1663	3.2224	0.1654

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			
	December 31, 2020		September 30, 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	17,084,466	857,000	17,373,564	777,000
Less: cash	(434,406)	(21,791)	(460,391)	(20,590)
Total debt, net of adjustments	16,650,060	835,209	16,913,173	756,410
Investment properties plus Other investment properties plus Assets held for sale	57,377,293	2,878,190	60,079,441	2,686,940
Debt, less of cash and VAT, as a % of investment properties	29.0%	29.0%	28.2%	28.2%
Fixed Charge Coverage ratio				
Adjusted EBITDA	956,910	45,249	1,048,525	47,002
Interest expense	220,510	10,838	202,521	9,177
Fixed charge coverage ratio	4.34x	4.18x	5.18x	5.12x
Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt, net of adjustments	16,650,060	835,209	16,913,173	756,410
Adjusted EBITDA annualized	3,827,640	180,996	4,194,100	188,008
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.35x	4.61x	4.03x	4.02x

Notes and Definitions (continued)

4Q 2020 Supplemental

Debt Covenants

in thousands	December 31, 2020	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt	857,000	
Total Asset ⁽¹⁾	2,590,555	
Leverage ratio	33.1%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	107,000	
Total Asset ⁽¹⁾	2,590,555	
Secured debt leverage ratio	4.1%	<40%
Fixed charge coverage ratio		
EBITDA	174,887	
Interest Expenses	38,339	
Fixed charge coverage ratio	4.56x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV		
Total Debt	857,000	
Total Asset ⁽²⁾	2,912,992	
Leverage ratio according CNBV	29.4%	<50%
Total Assets⁽³⁾		
Net Operating Income	200,768	
CAP Rate	0.0775	
Total Assets⁽³⁾	2,590,555	
Total Assets⁽³⁾		
Cash	21,791	
Other assets	13,011	
Real estate value	2,878,190	
Total Assets⁽³⁾	2,912,992	

AMEFIBRA FFO; AFFO (collectively referred to as "FFO"). FFO is a non-IFRS financial measure that is commonly used in the real estate industry. The most directly comparable IFRS measure to FFO is net income.

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

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

Our FFO Measures

The specific purpose of this metric, as in other markets where the "FFO" designator is used is with respect to the profitability derived from management of investment properties in a broad organic frame of performance. The term "investment properties" is used in the sense International Financial Reporting Standards, "IFRS" uses it, that is, real estate that is developed and operated with the intention of earning

a return on the investment either through rental income activities, the future resale of the property, or both. This term is used herein to distinguish it from real estate entities that develop, acquire and sell properties mainly to generate transactional profit in the activity of development/purchase and sale. The AMEFIBRA FFO metric is not intended to address the organic performance of these type of entities.

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

AMEFIBRA FFO

To arrive at AMEFIBRA FFO, we begin with net income and adjust to exclude:

- i. mark-to-market adjustments for the valuation of investment properties;
- ii. foreign currency exchange gains and losses from the remeasurement (based on current foreign currency exchange rates) of assets and liabilities denominated in Pesos;
- iii. Gains or losses from the early extinguishment of debt;
- iv. Unrealized loss on exchange rate forwards;
- v. Income tax expense related to the sale of real estate;
- vi. Tax on profits or losses on disposals of properties;
- vii. Amortization of any financial costs associated with debt (deferred financing costs and debt premium) and
- viii. Incentive fees paid in CBFIs.

To arrive at FFO, as modified by FIBRA Prologis we begin with AMEFIBRAFFO and adjust to exclude:

- i. Amortization of deferred financing costs and debt premium.
- We use AMEFIBRA FFO 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 AMEFIBRA FFO to further exclude (i) straight-line rents; (ii) recurring capital expenditures and discounts and financing cost, net of amounts capitalized; and (iii) incentive fees paid in CBFIs.

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

Notes and Definitions (continued)

4Q 2020 Supplemental

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

Limitations on the use of our FFO measures

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

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

- Refers to the impact of compensation that is payable in CBFIs and consequently to its dilutive implications.

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

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

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

Market Classification

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

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

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

Operating Portfolio includes stabilized industrial properties.

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

Rent Change- Cash represents the percentage change in starting rental rates per the lease agreement, on new and renewed leases, commenced during the periods compared with the previous ending rental rates

Notes and Definitions (continued)

in that same space. This measure excludes any short-term leases of less than one-year, holdover payments, free rent periods and introductory (teaser rates) defined as 50% or less of the stabilized rate.

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

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

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

We have defined the same store portfolio, for the three months ended December 31, 2020, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of October 1, 2019 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2019 and 2020. The same store population excludes properties acquired or disposed of to third parties during the period. We believe the factors that affect lease rental income, rental recoveries and property operating expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as for our total operating portfolio.

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

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

in thousands of U.S. Dollars	2020	2019	Change (%)
Rental income			
Per the statements of comprehensive income	58,027	48,914	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	6,612	1,395	
Direct Billables Revenues from Properties included same store pool	1,714	2,348	
Straight-lined rent from properties included in the same store	2,493	990	
Same Store - Rental income - cash	50,636	48,877	3.6%
Rental expense			
Per the statements of comprehensive income	(7,835)	(6,224)	
Properties not included in same store and other adjustments	(1,332)	(85)	
Direct Billables Expenses from Properties included same store pool	(1,714)	(2,348)	
Same Store - Rental expense - cash	(10,881)	(8,657)	25.7%

4Q 2020 Supplemental

	50,192	42,690	
Per the statements of comprehensive income	(7,944)	(1,480)	
Properties not included in same store	(2,493)	(990)	
Straight-lined rent from properties included in the same store	39,755	40,220	-1.2%
Same Store - NOI - cash	2,493	990	
Same Store NOI - Net Effective	42,248	41,210	2.5%

- 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.

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

in thousands	December 31, 2020		December 31, 2019		Increase (decrease) %	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Trade receivables	62,243	3,122	80,614	4,270	(18,371)	(1,148) (30%)
Allowance for uncollectible trade receivables	(9,930)	(498)	(23,744)	(1,258)	13,814	760 (139%)
Total	52,313	2,624	56,870	3,012	Ps. (4,557)	Ps. (388) -9%
% of allowance	16%	16%	29%	29%		

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

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

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

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

Notes and Definitions (continued)

4Q 2020 Supplemental

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 (205 Assets)	For the three months ended December 31, 2020
Capitalization Rates (%)	From 6.75% to 10.50% Weight Avg. 7.30%
Discount Rates (%)	From 8.00% to 12.00% Weight Avg. 8.69%
Term Cap Rates (%)	From 7.00% to 10.75% Weight Avg. 7.55%
Market Rents (US \$/ Sq ft/ Yr)	From \$4.00 to \$10.00 Weight Avg. \$5.37

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