

Primer Trimestre 2021

FIBRA Prologis Resultados financieros



Pharr Bridge 10, Reynosa, México



Apodaca Building 3, Monterrey, México

Estados financieros
intermedios condensados

Información financiera
complementaria

FIBRA Prologis Anuncia sus Resultados Financieros del Primer Trimestre de 2021

CIUDAD DE MÉXICO (21 de abril 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 primer trimestre de 2021.

LOGROS DESTACADOS DEL AÑO:

- La ocupación al final del periodo fue de 96.7 por ciento.
- La renta neta efectiva en renovaciones creció un 4.0 por ciento.
- El promedio ponderado de retención de clientes fue de 70.2 por ciento.
- El NOI en efectivo sobre mismas propiedades fue de 5.2 por ciento.
- Venta de tres activos por US\$25.5 millones.
- Adquisición de tres propiedades por US\$17 millones.

Las utilidades netas por CBFi para el trimestre fueron de Ps. 0.9395 US\$(0.0468) comparados con Ps. (0.4833) (US\$(0.0220)) por el mismo periodo en 2020.

Los fondos provenientes de operaciones (“FFO”, por sus siglas en inglés) por Certificado Bursátil Fiduciario Inmobiliario (“CBFI”) fueron de Ps. 0.8681 (US\$0.0433) para el trimestre comparado con Ps. 0.8954 (US\$0.0479) para el mismo periodo en 2020.

RESULTADOS OPERATIVOS SOLIDOS

“FIBRA Prologis tuvo un buen comienzo de año. Estamos viendo los resultados de un gran 2020, a pesar de las interrupciones generalizadas de la pandemia”, dijo Luis Gutiérrez, Presidente de Latino América, Prologis. “Durante el primer trimestre, tuvimos un reciclaje estratégico de activos, mejoramos la calidad de nuestro portafolio y expandimos nuestra presencia en la Ciudad de México que, junto con Tijuana, es uno de los mercados más dinámicos del país.”

Portafolio Operativo	1T21	1T20	Notas
Ocupación al final del periodo	96.7%	96.8%	Los mercados regionales registraron una ocupación de 100% excluyendo sub mercados 57% de la actividad de arrendamiento se dio en Ciudad de México
Contratos de Arrendamiento Iniciados	0.9 MSF	2.6 MSF	
Retención de Clientes	70.2%	94.9%	Mercados regionales registraron 10.2% de cambio en renta neta efectiva
Cambio en la Renta Neta Efectiva	4.0%	6.6%	
NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades	5.2%	-0.2%	Liderado por menores concesiones e incremento en rentas
NOI sobre Mismas Propiedades	-0.4%	4.5%	

SÓLIDA POSICIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo de 2021, el nivel de apalancamiento de FIBRA Prologis era de 28.2 por ciento y la liquidez era de Ps. 6,993 millones (US\$339.0 millones), que incluían Ps. 6,696 millones (US\$325.0 millones) de capacidad disponible en la línea de crédito no garantizada y Ps. 297.2 millones (US\$14.4 millones) de efectivo disponible no restringido.

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

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

- Jueves 22 de abril 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), o +1 778 560-2663 (los demás países) e ingresando la contraseña 4266397.

Del 22 al 29 de abril 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 4266397. De igual forma, se publicará la repetición en la sección de Relaciones con Inversionistas en el sitio web de FIBRA Prologis.

PERFIL DE FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces de inversión y administración de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2021, 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 40.1 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 dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, (ix) riesgos relacionados a la pandemia por coronavirus, y (x) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro “Factores de Riesgo”. Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

CONTACTOS CON INVERSIONISTAS Y MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, mchavez@prologis.com, Ciudad de México



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

**Estados financieros intermedios condensados
al 31 de marzo de 2021 y 2020 y por los tres
meses terminados en esa fecha**



Contenido

Página

1	Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2021
2	Análisis de la Administración del primer trimestre de 2021
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 marzo de 2021 y 31 de diciembre 2020
13	Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020
14	Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020
15	Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020
16	Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2021 y 2020, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2020

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2021

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

Análisis de la Administración del primer trimestre de 2021

Carta de Luis Gutiérrez, Director ejecutivo de Prologis Property Mexico

FIBRA Prologis inició en el 2021 con excelentes resultados operativos y financieros que mismos que vienen siendo impulsados desde el año pasado. Al hablar de nuestro logros y fortaleza de nuestra estrategia de inversión, debemos reconocer que México, como gran parte del mundo, continúa navegando por COVID-19, y los efectos a largo plazo de la pandemia aún no se han entendido completamente.

Comenzando con el volumen de rentas, la importante actividad que tuvimos en el 2020 se tradujo en un calendario de vencimiento de arrendamiento más bajo para 2021 que otros años. Como resultado menos del 8 por ciento de nuestra cartera total vencerá en 2021, significativamente más bajo que el promedio del 20 por ciento en años anteriores. La ocupación al final del trimestre fue del 96,7 por ciento y el plazo promedio para los nuevos arrendamientos fue de 49 meses. Las rentas netas efectivas en refinanciamiento aumentaron un 4 por ciento durante el trimestre y un 13.2 por ciento durante los últimos doce meses. El NOI en efectivo mismas tienda fue positivo en 5.2 por ciento para el trimestre.

Este trimestre vendimos tres activos no estratégicos en Guadalajara por \$ 25.5 millones y adquirimos una cartera de tres inmuebles a un tercero en Toluca por \$ 17 millones. Financiamos esta adquisición a través de nuestra línea de crédito no garantizada y comprometida, que a su vez se pagó parcialmente mediante la enajenación de las propiedades de Guadalajara.

En cuanto a nuestra actividad en los mercados de capitales, el 14 de abril de 2021 cerramos nuestra primer línea de crédito sustentable no garantizada y comprometida por \$ 400 millones, una de las pocas del sector, con una reducción de costos de 26 puntos básicos y mayor plazo, dando nosotros flexibilidad adicional y un plazo más largo.

La demanda de bienes raíces logísticos en México es robusta. La absorción neta en nuestros seis mercados totalizó 6.7 millones de pies cuadrados. A fines del primer trimestre de 2021, se estaban construyendo 10.7 millones de pies cuadrados de nuevo espacio.

Como hemos discutido antes, el suministro de espacio en la Ciudad de México y Tijuana está limitado por la disponibilidad de tierra y los desafíos para acceder a la electricidad. Esta combinación de demanda acelerada y oferta limitada mantuvo la vacancia del mercado nacional en 3.4 por ciento al final del trimestre, cerca de su mínimo histórico. En este sentido las tasas de vacancias en los mercados fronterizos están por debajo del 2 por ciento.

Para todo el año, esperamos que la oferta y la demanda se muevan en conjunto en aproximadamente 18 millones de pies cuadrados en nuestros seis mercados. Es importante destacar que la vacancia se acercará al 3 por ciento para los productos modernos, lo que anticipamos dará como resultado niveles de renta más altas en el mercado.

También me complace informar que un nuevo miembro independiente se unió a nuestro Comité Técnico en el primer trimestre. Estamos seguros que aportará nuevas perspectivas y experiencia al comité. Además, como parte de nuestro compromiso continuo con el medio ambiente, la responsabilidad social y el gobierno corporativo (ASG), lanzamos nuestra primera línea de crédito sostenible, mejorando las métricas financieras.

En resumen, a pesar de la debilidad de la economía Mexicana y la pandemia en curso, nuestra cartera ha demostrado su capacidad de recuperación; nuestros profesionales inmobiliarios han demostrado su increíble capacidad de adaptación y espíritu colaborativo; y nuestro balance general está preparado para fortalecerse aún más en 2021. Como dijimos el trimestre pasado, anticipamos una economía muy mejorada durante el resto de este año, particularmente a medida que se acelera el ritmo de las vacunas. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y firmes en la creación de valor para nuestros tenedores de certificados así como toda parte que tenga un interés en FIBRA Prologis, mientras mantenemos nuestro enfoque y forma prudente de ver de nuestro negocio.

Terminare esta carta deseándoles a ustedes y a sus seres queridos salud y esperando estén bien durante estos tiempos sin precedentes.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director ejecutivo

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales de Clase-A en México. Al 31 de marzo de 2021, FIBRA Prologis era dueña de 205 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 40.1 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 220 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

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

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

La información financiera del primer trimestre de 2021 incluye los resultados del 1 de enero de 2021 al 31 de marzo de 2021. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre que finalizó el 31 de marzo de 2021, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente información respalda nuestras prioridades de negocio y estrategia:

- Resultados Operativos:

Portafolio Operativo	1T 2021	1T 2020	Notas
Ocupación al final del periodo	96.7%	96.8%	Los mercados regionales registraron una ocupación de 100% excluyendo sub mercados
Contratos de Arrendamiento Empezados	0.9MPC	2.6MPC	57% de la actividad de arrendamiento se dio en Ciudad de México
Retención de Clientes	70.2%	94.9%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	4.0%	6.6%	Mercados regionales registraron 10.2% de cambio en renta neta efectiva
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	5.2%	-0.2%	Liderado por menores concesiones e incremento en rentas
Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado)	US\$2.62	US\$1.98	Incremento derivado de algunos trabajos específicos

- Uso de Capital:

En millones de dólares estadounidenses	1T 2021	1T 2020	Notes
Adquisiciones			
Costo de Adquisición	US\$17.0	US\$0.0	Adquisición de 3 propiedades a terceros
ABR (miles PC)	259	0	en el sub mercado de Toluca
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	7.1%	0.0%	
Ventas			
Precio de Venta	US\$25.5	US\$0.0	Precio de venta en línea con el valor de
ABR (miles PC)	493	0	avalúo de 3 propiedades en Guadalajara
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	8.2%	0.0%	

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de las mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. El desempeño de nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el afecto de los movimientos año tras año de peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 540 puntos base año tras año se debe principalmente a menores concesiones y rentas más altas.

Perspectiva Operacional

La absorción neta en los seis principales mercados logísticos de México fue de 6.7 millones de pies cuadrados. Se espera que la acelerada demanda de espacio industrial debido al comercio electrónico continúe durante todo el año en la Ciudad de México y sus corredores.

La desocupación de mercado para producto moderno es del 3.4 por ciento, 10 puntos base arriba del último trimestre. Esperamos que la demanda de logística alcance una desocupación cercana al 3 por ciento para producto moderno, lo que podría dar como resultado rentas más altas en el mercado.

Los nuevos hábitos de consumo han llevado a los grandes almacenes, supermercados y grandes empresas de comercio electrónico a planificar nuevas inversiones para hacer más eficientes las cadenas de suministro y aumentar la capacidad logística. La aparición de nuevos jugadores en el comercio electrónico y la reducción de los tiempos de entrega continuarán llevando incrementos moderados de la demanda de espacio logístico de Clase A en nuestros mercados globales.

Los mercados fronterizos siguen estando restringidos, con una desocupación de mercado por debajo del 2.0 por ciento. A pesar de la pandemia, la actividad de arrendamiento industrial aumentó durante 2020 y se espera que continúe con el mismo impulso en 2021 dado que muchas empresas internacionales están estableciendo sus operaciones en el norte de México.

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 marzo de 2021, 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 marzo de 2021, habíamos otorgado solicitudes de alivio de alquiler, en forma de aplazamiento, por un total de 1.8 por ciento de nuestros ingresos anuales estimados. Del 1 de marzo de 2020 al 31 de marzo de 2021, 74.5 por ciento de todos los montos diferidos fueron reembolsados. El remanente será pagado en 2021.

Durante el primer trimestre, FIBRA Prologis cobró el 99.1 por ciento de renta vencida en comparación con el 94.6 por ciento para el mismo periodo de 2020.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da un acceso a un importante portafolio de propiedades. Al cierre del primer trimestre, Prologis tenía 1.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilizados, de los cuales el 87 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 63.2 por ciento de la renta neta efectiva anualizada, resultando en una exposición del peso de 36.8 por ciento. Esto representa un incremento de 60 puntos base de un trimestre a otro. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos esté alrededor del 37 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. 297.2 millones (aproximadamente US\$14.4 millones) al 31 de marzo de 2021, resultado del flujo operativo de las propiedades operativas; y
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,696 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada

Deuda

Al 31 de marzo de 2021, contábamos con aproximadamente Ps. 17,038 millones (US\$827.0 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 7.0 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda al 31 de marzo de 2021 es 28.5 por ciento y 12.6 veces, respectivamente.

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

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

Introducción

Hemos revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2021 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2021;
- El estado condensado de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021;
- El estado condensado de cambios en el capital contable por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021;
- El estado condensado de flujos de efectivo por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2021; y
- Notas a los estados financieros intermedios condensados.

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros intermedios condensados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios condensados con base en nuestra revisión.

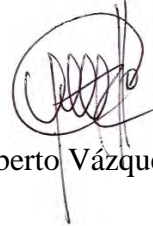
Alcance de la revisión

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.

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que los estados financieros intermedios condensados adjuntos al 31 de marzo de 2021, no están preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 16 de abril de 2021.

Estados intermedios condensados de posición financiera

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Activo			
Activo Circulante:			
Efectivo		\$ 297,170	\$ 434,406
Cuentas por cobrar, netas		72,929	52,313
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado		4,749	108,074
Pagos anticipados	5	92,345	2,478
Activos destinados para venta	6	-	511,338
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	12	8,983	15,955
		476,176	1,124,564
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	7	59,320,355	56,831,355
Otras propiedades de inversión		35,758	34,600
Porción no circulante de pagos anticipados	5	1,000	49,838
Instrumentos de cobertura	12	8,766	-
Otros activos		28,159	30,692
		59,394,038	56,946,485
Total activo		\$ 59,870,214	\$ 58,071,049
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 36,919	\$ 71,397
Anticipo de rentas		35,882	49,573
Impuesto al valor agregado		6,512	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	11	11,890	11,296
Porción circulante de la deuda a largo plazo	8	109,797	29,668
		201,000	161,934
Pasivo a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	8	16,974,916	17,013,238
Depósitos en garantía		364,885	353,644
		17,339,801	17,366,882
Total pasivo		17,540,801	17,528,816
Capital:			
Tenedores de CBFI	9	22,369,174	22,369,174
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		19,960,239	18,173,059
Total de capital		42,329,413	40,542,233
Total de pasivo y capital		\$ 59,870,214	\$ 58,071,049

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 el 31 de marzo de	
		2021	2020
Ingresos:			
Ingresos por arrendamientos		\$ 1,071,798	\$ 848,876
Recuperación de gastos por arrendamientos		126,295	109,556
Otros ingresos por arrendamiento		10,457	20,194
		1,208,550	978,626
Gastos de operación:			
Operación y mantenimiento		(71,224)	(55,817)
Servicios públicos		(9,201)	(8,810)
Honorarios de administración de propiedades	11	(35,149)	(30,977)
Impuesto predial		(20,847)	(18,163)
Gastos de operación no recuperables		(8,184)	(27,846)
		(144,605)	(141,613)
		1,063,945	837,013
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	7	67,707	(915,970)
Comisión por administración de activos	11	(108,736)	(91,022)
Honorarios profesionales		(11,004)	(12,144)
Costo financiero		(190,027)	(192,516)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		(9,937)	(10,503)
Ganancia no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		6,279	63,296
(Pérdida) utilidad realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		(8,386)	80,421
Pérdida cambiaria, neta		(10,388)	(85,125)
Otros gastos generales y administrativos		(1,609)	(2,806)
		(266,101)	(1,166,369)
		797,844	(329,356)
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		1,356,089	8,675,879
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés		8,766	(165,340)
		1,364,855	8,510,539
Utilidad integral		\$ 2,162,699	\$ 8,181,183
Utilidad (pérdida) por CBFi	10	\$ 0.94	\$ (0.48)

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2021 y 2020

en miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	Otras cuentas de capital	Recompra de CBFIs	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2020	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividendos	-	-	-	(820,937)	(820,937)
CBFIs emitidos	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Utilidad integral:					
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	8,675,879	-	-	8,675,879
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura	-	(165,340)	-	-	(165,340)
Pérdida neta	-	-	-	(329,356)	(329,356)
Utilidad (pérdida) integral neta	-	8,510,539	-	(329,356)	8,181,183
Saldos al 31 de marzo de 2020	\$ 22,369,174	\$ 16,143,209	\$ -	\$ 7,006,456	\$ 45,518,839
Saldo al 1 de enero de 2021	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	\$ 40,542,233
Dividendos	-	-	-	(375,519)	(375,519)
Utilidad integral:					
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	1,356,089	-	-	1,356,089
Ganancia no realizada en instrumentos de cobertura	-	8,766	-	-	8,766
Utilidad neta	-	-	-	797,844	797,844
Utilidad integral neta	-	1,364,855	-	797,844	2,162,699
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$ 22,369,174	\$ 9,391,888	\$ (5,000)	\$ 10,573,351	\$ 42,329,413

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 los tres meses terminados el 31 marzo de	
	2021	2020
Actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta del periodo	\$ 797,844	\$ (329,356)
Ajustes por:		
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(67,707)	915,970
Reserva para cuentas incobrables	(1,090)	21,743
Costo financiero	190,027	192,516
Pérdida (utilidad) realizada en instrumentos de cobertura	8,386	(80,421)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura	(6,279)	(63,296)
Pérdida cambiaria no realizada, neta	13,331	86,822
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	(20,389)	(55,768)
Cambios en:		
Cuentas por cobrar	(19,526)	(81)
Otras cuentas por cobrar	106,927	4,881
Pagos anticipados	(89,786)	(76,207)
Otros activos	3,605	15,567
Cuentas por pagar	(36,899)	50,198
Impuesto al valor agregado	6,510	11,438
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	227	(52,043)
Depósitos en garantía	(597)	(6,193)
Rentas anticipadas	(15,349)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	869,235	635,770
Actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión	(281,358)	-
Disposición de propiedades de inversión	515,159	-
Costo relacionados con la adquisición de propiedades de inversión	(13,238)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(146,563)	(151,058)
Flujos netos de efectivo obtenidos en (utilizados en) actividades de inversión	74,000	(151,058)
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(375,519)	(820,937)
Préstamos obtenidos	202,023	888,202
Pago de préstamos	(825,057)	(1,101,727)
Intereses pagados	(70,183)	(165,007)
CBFIs emitidos	-	8,300,000
Costos de emisión de la oferta de derechos de CBFIs	-	(55,780)
Flujos netos de efectivo (utilizados en) obtenidos en actividades de financiamiento	(1,068,736)	7,044,751
(Disminución) Incremento en efectivo, neta	(125,501)	7,529,463
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldos de efectivo	(11,735)	504,194
Efectivo al principio del periodo	434,406	182,792
Efectivo al final del periodo	\$ 297,170	\$ 8,216,449

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2021 y 2020 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2020.

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 destinan 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-febrero-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 202.0	\$ 10.0
Total préstamos				\$ 202.0	\$ 10.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
	24-marzo-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	\$ 619.2	\$ 30.0
	24-febrero-2021	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	205.9	10.0
Total pagos				\$ 825.1	\$ 40.0

* 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:					
	27-enero-2021	\$ 375.5	\$ 18.8	0.4422	0.0221
Total distribuciones		\$ 375.5	\$ 18.8		

iii. Adquisiciones y disposiciones de propiedades de inversión:

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados	
				Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones:					
	19-febrero-2021	México	103,565	\$ 137.8	\$ 6.8
	19-febrero-2021	México	103,469	137.6	6.8
	19-febrero-2021	México	51,878	69.0	3.4
Total adquisiciones			258,912	\$ 344.4	\$ 17.0

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
	18-febrero-2021	Guadalajara	224,388	\$ 238.8	\$ 11.8
	18-febrero-2021	Guadalajara	113,850	125.8	6.2
	18-febrero-2021	Guadalajara	155,162	150.6	7.5
Total diposiciones			493,400	\$ 515.2	\$ 25.5

iv. Crisis pandémica:

Al 31 de marzo de 2021, nuestra tasa de ocupación se mantuvo estable con una ligera disminución en la retención de los clientes existentes. En respuesta a la pandemia COVID-19, proporcionamos a nuestros clientes alivio de alquiler a corto plazo a cambio de plazos de arrendamiento más largos a tarifas de alquiler de mercado, y un número significativo de nuestros clientes renovaron y ampliaron sus contratos de arrendamiento.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2021 y 2020 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2020, 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 2020, excepto por lo siguiente:

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

4. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 2020. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021							Total
	México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez		
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 477,166	\$ 141,294	\$ 127,781	\$ 115,143	\$ 126,205	\$ 84,209	\$ 1,071,798	
Recuperación de gastos por arrendamientos	58,306	11,082	16,105	11,445	15,744	13,613	126,295	
Otros ingresos por arrendamiento	4,050	2,855	2,926	34	392	200	10,457	
	539,522	155,231	146,812	126,622	142,341	98,022	1,208,550	
Gastos de operación:								
Gastos operativos por arrendamiento	(64,911)	(16,867)	(15,359)	(16,418)	(13,989)	(17,061)	(144,605)	
	\$ 474,611	\$ 138,364	\$ 131,453	\$ 110,204	\$ 128,352	\$ 80,961	\$ 1,063,945	

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2020							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez		
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 322,489	\$ 133,883	\$ 99,567	\$ 100,809	\$ 120,043	\$ 72,085	\$ 848,876	
Recuperación de gastos por arrendamientos	13,508	18,285	15,402	16,489	26,508	19,364	109,556	
Otros ingresos por arrendamiento	4,110	6,482	9,047	14	412	129	20,194	
	340,107	158,650	124,016	117,312	146,963	91,578	978,626	
Gastos de operación:								
Gastos operativos por arrendamiento	(47,237)	(17,582)	(26,577)	(14,987)	(19,420)	(15,810)	(141,613)	
	\$ 292,870	\$ 141,068	\$ 97,439	\$ 102,325	\$ 127,543	\$ 75,768	\$ 837,013	

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2021							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 5,502,945	\$ 1,384,734	\$ 1,500,163	\$ 1,279,465	\$ 1,167,756	\$ 885,318	\$ -	\$ 11,720,381
Edificios	22,011,769	5,538,937	6,000,650	5,117,858	4,671,022	3,541,273	-	46,881,509
	27,514,714	6,923,671	7,500,813	6,397,323	5,838,778	4,426,591	-	58,601,890
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	246,937	119,294	103,364	127,489	79,290	42,091	-	718,465
Total de propiedades de inversión	\$ 27,761,651	\$ 7,042,965	\$ 7,604,177	\$ 6,524,812	\$ 5,918,068	\$ 4,468,682	\$ -	\$ 59,320,355
Otras propiedades de inversión	\$ 35,758	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 35,758
Total de deuda a largo plazo	\$ 495,471	\$ 460,351	\$ 1,248,646	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,880,245	\$ 17,084,713

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2020							Total
	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
Ingresos por arrendamiento en forma lineal	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	\$ 1,205	\$ 789,653	\$ 1,339,257	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,912,791	\$ 17,042,906

5. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Predial	\$ 62,385	\$ -
Seguros	325	1,444
Otros pagos anticipados	29,635	1,034
Pagos anticipados	\$ 92,345	\$ 2,478

Al 31 de marzo de 2021, FIBRAPL, incluyó el pago de un anticipo para la futura adquisición de un edificio industrial en el mercado de México por \$48.3 miles de dólares estadounidenses (\$1.0 millones de Pesos Mexicanos).

6. Activos destinados para venta

El 18 de diciembre de 2020 FIBRAPL recibió un depósito del comprador para un contrato de compraventa bajo promesa de compra de un portafolio industrial de tres 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), el cual fue vendido el 18 de febrero de 2021.

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 \$67,707 y pérdida \$915,970 por los tres terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, respectivamente.

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

i) Técnica de valoración

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

ii) Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de marzo 2021
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 12.0% 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:

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

La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Para los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020
Saldo inicial	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642
Activos destinados para venta devengados (por devengar)	511,338	(511,338)
Efecto por conversión de moneda funcional	1,900,243	729,968
Adquisición de propiedades de inversión	331,196	10,311,518
Costos de adquisición	13,238	142,485
Disposición de propiedades de inversión	(515,159)	-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	146,563	565,961
Ingresos por arrendamiento de forma lineal	33,874	264,124
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	67,707	716,995
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 59,320,355	\$ 56,831,355

8. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre 2020, 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	Tasa	Al 31 de marzo de 2021		Al 31 de diciembre de 2020	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Bono verde (No garantizado)	Dólares estadounidenses	28 de noviembre de 2032	4.12%	375,000	\$ 7,725,938	375,000	\$ 7,475,700
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	55,000	1,133,138	85,000	1,694,492
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,974,725	290,000	5,781,208
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,102,234	53,500	1,066,533
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,102,234	53,500	1,066,533
Total				827,000	17,038,269	857,000	17,084,466
Intereses por pagar				5,328	109,797	1,488	29,668
Costos de emisión de deuda				(3,075)	(63,353)	(3,573)	(71,228)
Total de deuda				829,253	17,084,713	854,915	17,042,906
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				5,328	109,797	1,488	29,668
Deuda a largo plazo				823,925	\$16,974,916	853,427	\$17,013,238

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$3.4 millones de dólares (\$70.2 millones de pesos) y \$8.3 millones de dólares (\$165.0 millones de pesos) respectivamente, y pagó principal por \$40.0 millones de dólares (\$825.1 millones de pesos) y \$45.0 millones de dólares (\$1,101.7 millones de pesos), respectivamente.

El 7 de diciembre de 2020 FIBRAPL llevó a cabo una oferta de bonos verdes por Certificados Bursátiles Fiduciarios de Largo Plazo a 12 años 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 marzo de 2021, FIBRAPL cumplía con todas estas obligaciones.

9. Capital

Al 31 de marzo de 2021 el total de CBFI en circulación es de 849,185,514.

El 17 de marzo de 2020, FIBRAPL emitió 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 fondos recaudados 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 CBFI son la misma y se presenta a continuación:

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFI	Por los tres meses terminados en marzo 31	
	2021	2020
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ 0.94	\$ (0.48)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	797,844	(329,356)
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	849,186	681,444

Al 31 de marzo de 2021, 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 8.

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 marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Comisión por administración de propiedades	\$ 11,890	\$ 11,296
Total de cuentas por pagar	\$ 11,890	\$ 11,296

b. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021 y 2020 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo	
	2021	2020
Comisión por administración de activos	\$ (108,736)	\$ (91,022)
Comisiones por administración de propiedades	(35,149)	(30,977)
Comisiones por arrendamiento	(15,300)	(12,862)
Comisiones por desarrollo	(7,401)	(2,722)
Cuota por mantenimiento	(3,725)	(2,636)

12. Actividades de cobertura

Al 31 de marzo de 2021, FIBRAPL tiene un activo por \$8.8 millones de pesos mexicanos en contratos de tasas de interés aseguradas y un activo por \$8.9 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Treasury Lock

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de tasas de interés aseguradas.

en miles de pesos mexicanos	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de marzo de 2021	Al 31 de diciembre de 2020
Institución financiera:					
Treasury Lock					
Bank of Nova Scotia	(A)	30 de abril de 2021	25.0	\$ 1,132	\$ -
Bank of Nova Scotia	(A)	30 de abril de 2021	25.0	2,400	-
Bank of Nova Scotia	(A)	30 de abril de 2021	50.0	5,234	-
Total treasury lock				\$ 8,766	\$ -

(A) El 22 de marzo de 2021, FIBRAPL negoció tres tasas de interés aseguradas a la tasa de la tesorería de EE.UU. por un valor teórico total de 100.0 millones de dólares estadounidenses con Bank of Nova Scotia para asegurar efectivamente la tasa de interés de la tesorería a 10 años por el valor teórico hasta el 30 de abril de 2021.

Los contratos de tasa de interés aseguradas 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

A continuación, se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de opciones de tipo de cambio.

Fecha de Inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico en miles de pesos mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos		Miles de dólares estadounidenses					
						31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de marzo de 2021	31 de diciembre de 2020				
1 de octubre de 2020	31 de diciembre de 2020	5 de enero de 2021	19.5000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ -	5,229	\$ -	262				
4 de enero de 2021	31 de marzo de 2021	5 de abril de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	40	-	2				
4 de enero de 2021	31 de marzo de 2021	6 de abril de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	-	259	-	13				
1 de abril de 2021	30 de junio de 2021	2 de julio de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	128	658	6	33				
1 de abril de 2021	30 de junio de 2021	2 de julio de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	667	1,376	33	69				
1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,050	1,296	51	65				
1 de julio de 2021	30 de septiembre de 2021	4 de octubre de 2021	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	2,129	2,253	103	113				
1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	4 de enero de 2022	22.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	1,854	1,854	90	93				
1 de octubre de 2021	31 de diciembre de 2021	5 de enero de 2022	21.0000 USD-MXN	Nivel 2	75,000	3,155	2,990	153	150				
Total opciones de tipo de cambio						\$	8,983	\$	15,955	\$	436	\$	800

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no califican para la contabilidad de cobertura. Por lo tanto, el cambio en el valor razonable relacionado con los contratos activos se reconoce en los resultados de operación del año dentro de la ganancia (pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria).

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en estas notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2021.

14. Eventos subsecuentes

El 15 de abril de 2021, FIBRAPL adquirió una propiedad localizada en la Ciudad de México, con un total de 95,852 pies cuadrados, con una inversión total de \$8.8 millones de dólares estadounidenses (\$180.0 millones de pesos mexicanos).

El 15 de abril de 2021, FIBRAPL negoció una tasa de interés asegurada de la tesorería de EE.UU. por un valor teórico de \$25.0 millones de dólares estadounidenses con Bank of Nova Scotia.

El 14 de abril de 2021, FIBRAPL refinanció y amplió su línea de crédito con Citibank N.A. de \$325.0 millones de dólares estadounidenses a \$400.0 millones de dólares estadounidenses, que vence el 14 de abril de 2024 a una tasa anual igual a 2% anual sobre la Tasa Base aplicable más el Margen Aplicable. Los términos de la nota contienen dos opciones separadas de prórroga de un año que pueden extenderse a opción del prestatario y con la aprobación del Comité de Riesgos del prestamista.

El 13 de abril de 2021, FIBRAPL negoció una tasa de interés asegurada de la tesorería de EE.UU. por un valor teórico de \$25.0 millones de dólares estadounidenses con Bank of Nova Scotia.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 16 de abril de 2021, por Jorge Roberto Girault Facha, SVP de Finanzas.

* * * * *



Centro Industrial Juárez #12, Ciudad Juárez, México

PRIMER TRIMESTRE 2021

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.



Apodaca #3, Monterrey, México

Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 2021 Guía

Información Financiera

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

Resumen Operativo

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

Uso de Capital

- 15 Adquisiciones
- 16 Disposiciones

Capitalización

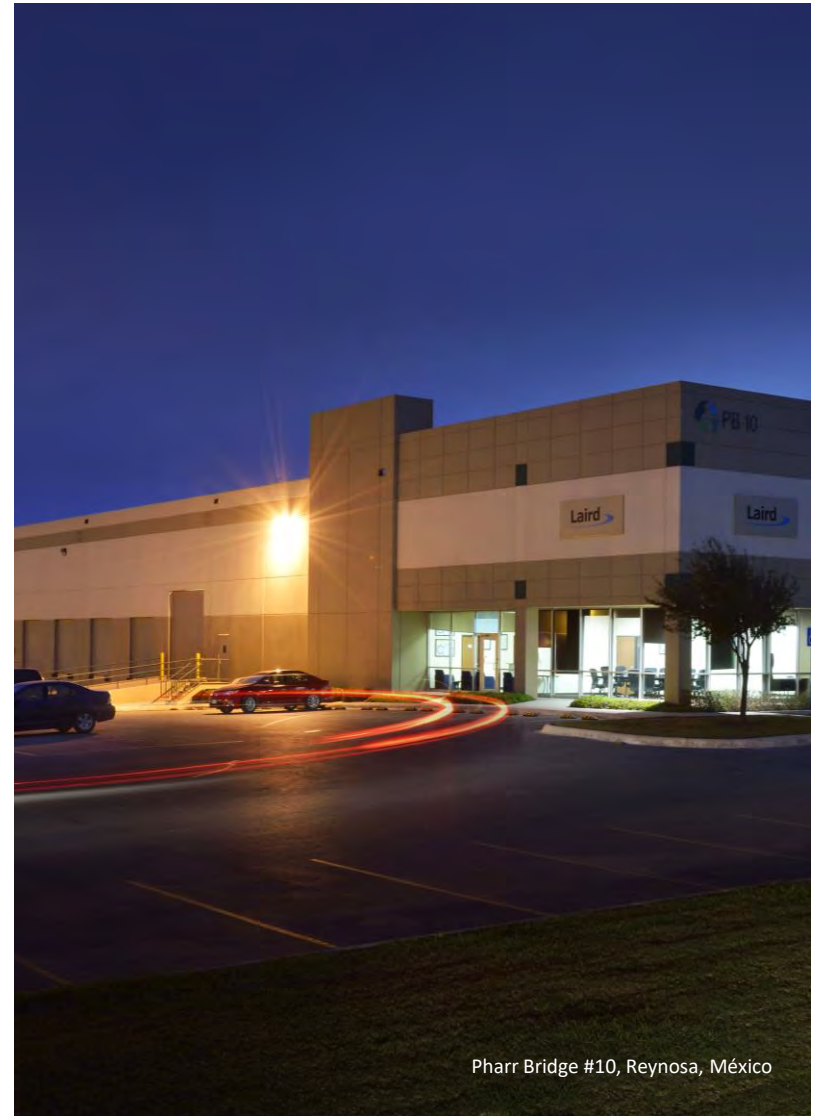
- 17 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

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)



Pharr Bridge #10, Reynosa, México

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2021, 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 40.1 millones de pies cuadrados (3.7 millones de metros cuadrados) de Área Bruta Rentable (“ABR”).

PRESENCIA EN MERCADOS

96.7%^(B) Ocupación

TOTAL DE MERCADOS

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

39.8 MPC 100%

MERCADOS DE MANUFACTURA

Ciudad Juárez, Reynosa, Tijuana

ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
12.4 MPC	30.4%	98.6%

MERCADOS DE CONSUMO

Guadalajara, Ciudad de México, Monterrey

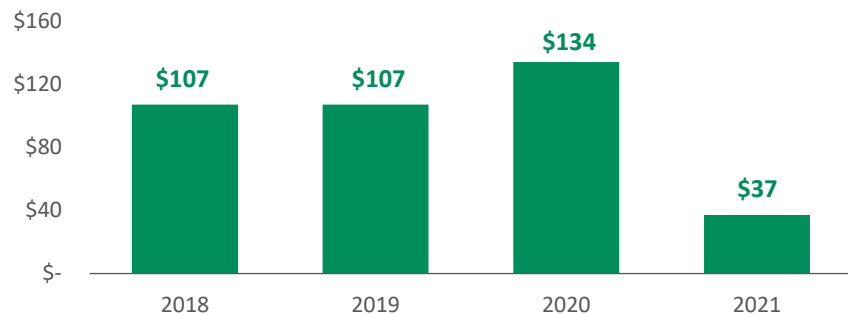
ABR	% Renta Neta Efectiva	Ocupación
27.4 MPC	69.6%	95.9%



Perfil Corporativo

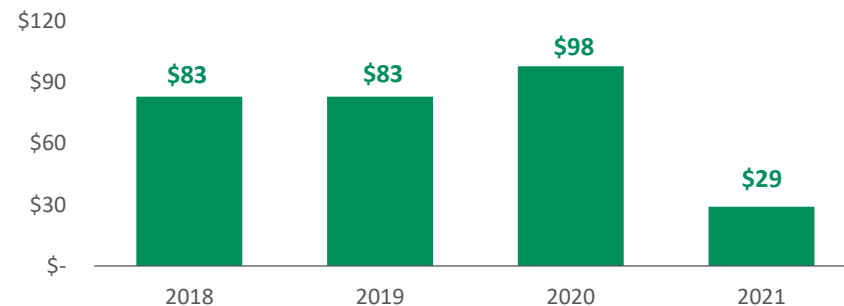
FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



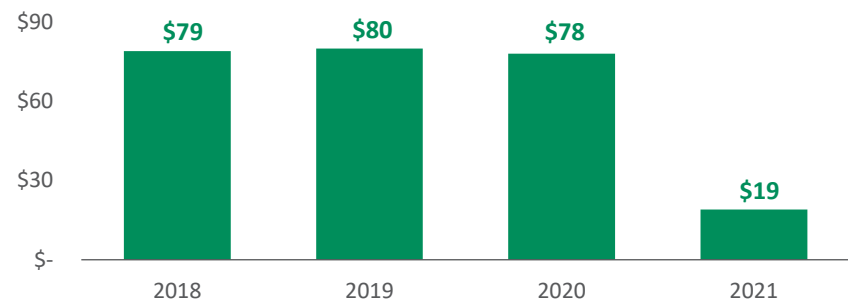
AFFO

(en millones de US\$)



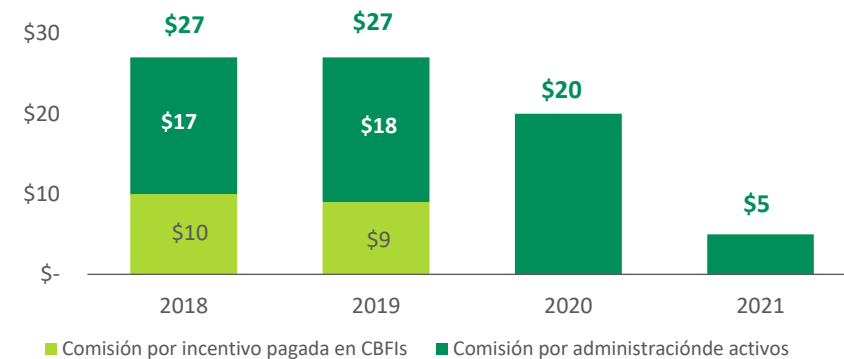
DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS Y COMISIÓN POR INCENTIVO

(en millones de US\$)



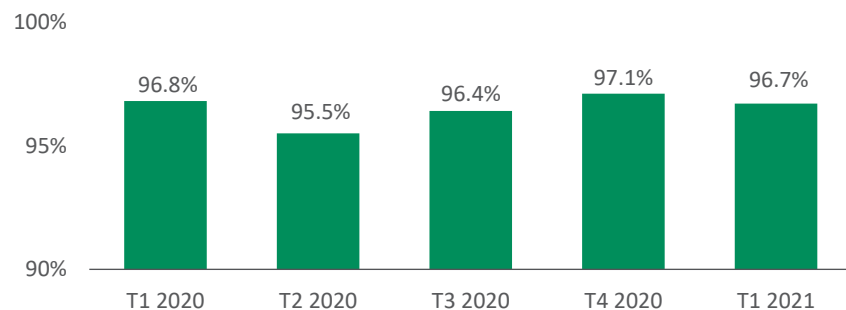
Desempeño Financiero

en miles, excepto por CBFi

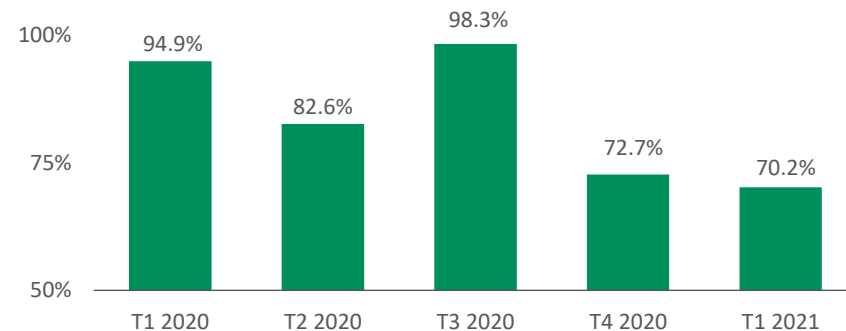
	Por los tres meses terminados al									
	31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020		30 de septiembre de 2020		30 de junio de 2020		31 de marzo de 2020	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Ingresos	1,208,550	59,671	1,223,651	58,027	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997	978,626	51,201
Utilidad Bruta	1,063,945	52,592	1,066,494	50,192	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935	837,013	44,597
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	2,793,096	133,852	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	704,356	32,824	835,180	37,344	789,354	33,159	622,353	33,266
FFO, modificado por FIBRA Prologis	737,189	36,761	693,313	32,281	823,584	36,820	775,408	32,557	610,140	32,674
AFFO	580,739	28,822	528,805	23,654	630,292	28,101	562,469	23,440	403,369	23,279
EBITDA ajustada	932,653	46,170	956,910	45,249	1,048,525	47,002	975,796	41,027	813,159	42,739
Utilidad (pérdida) neta por CBFi	0.9395	0.0468	3.2891	0.1576	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)
AMEFIBRA FFO por CBFi	0.8805	0.0439	0.8294	0.0387	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488
FFO, como lo define FIBRA Prologis por CBFi	0.8681	0.0433	0.8164	0.0380	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479

Desempeño Operativo

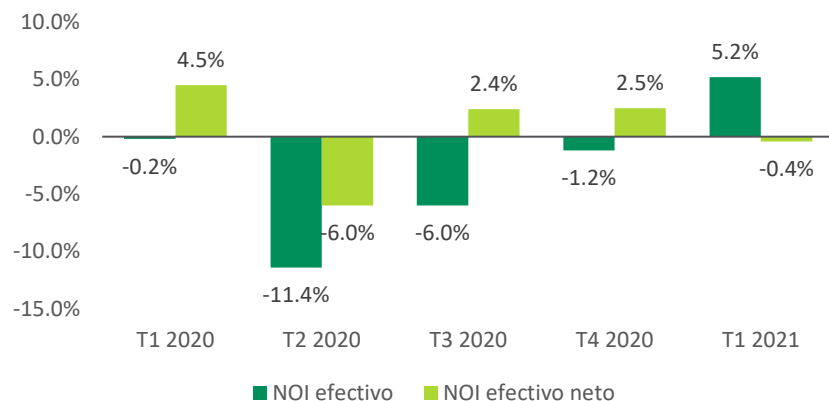
OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



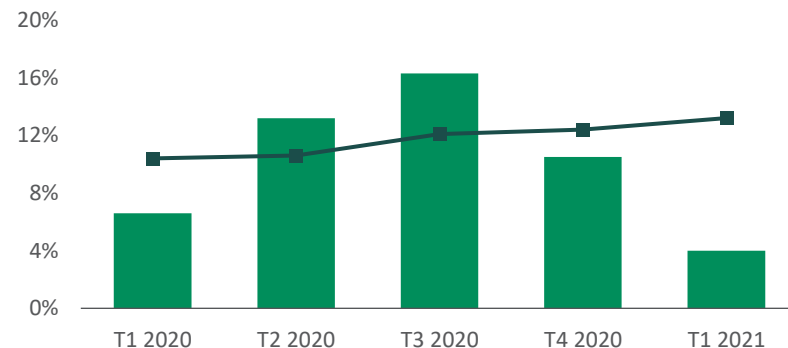
PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Total trimestral	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%	4.0%
Promedio Últimos Cuatro Periodos	10.4%	10.6%	12.1%	12.4%	13.2%

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	
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

1T 2021 Información Suplementaria

en miles	31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo	297,170	14,424	434,406	21,791
Cuentas por cobrar, neto ^(A)	72,929	3,541	52,313	2,624
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	4,749	231	108,074	5,421
Pagos anticipados	92,345	4,483	2,478	125
Porción circulante de opciones de tipo de cambio	8,983	436	15,955	800
Propiedades de inversión destinadas para la venta	-	-	511,338	25,650
	476,176	23,115	1,124,564	56,411
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión ^(B)	59,320,355	2,879,279	56,831,355	2,850,804
Otras propiedades de inversión	35,758	1,736	34,600	1,736
Pagos anticipados no circulante	1,000	48	49,838	2,500
Instrumentos de cobertura	8,766	426	-	-
Otros activos	28,159	1,366	30,692	1,541
	59,394,038	2,882,855	56,946,485	2,856,581
Total activo	59,870,214	2,905,970	58,071,049	2,912,992
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar	36,919	1,790	71,397	3,581
Rentas anticipadas	35,882	1,742	49,573	2,487
Impuesto al valor agregado por pagar	6,512	316	-	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	11,890	577	11,296	566
Porción circulante de la deuda a largo plazo	109,797	1,488	29,668	1,488
	201,000	5,913	161,934	8,122
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	16,974,916	827,765	17,013,238	853,427
Depósitos en garantía	364,885	17,711	353,644	17,740
	17,339,801	845,476	17,366,882	871,167
Total pasivo	17,540,801	851,389	17,528,816	879,289
Capital				
Capital contribuido	22,369,174	1,401,608	22,369,174	1,401,608
Otras cuentas de capital y utilidades retenidas	19,960,239	652,973	18,173,059	632,095
Total de capital contable	42,329,413	2,054,581	40,542,233	2,033,703
Total de pasivo y capital contable	59,870,214	2,905,970	58,071,049	2,912,992

A. Ver cálculo de cuentas por cobrar en Notas y Definiciones.

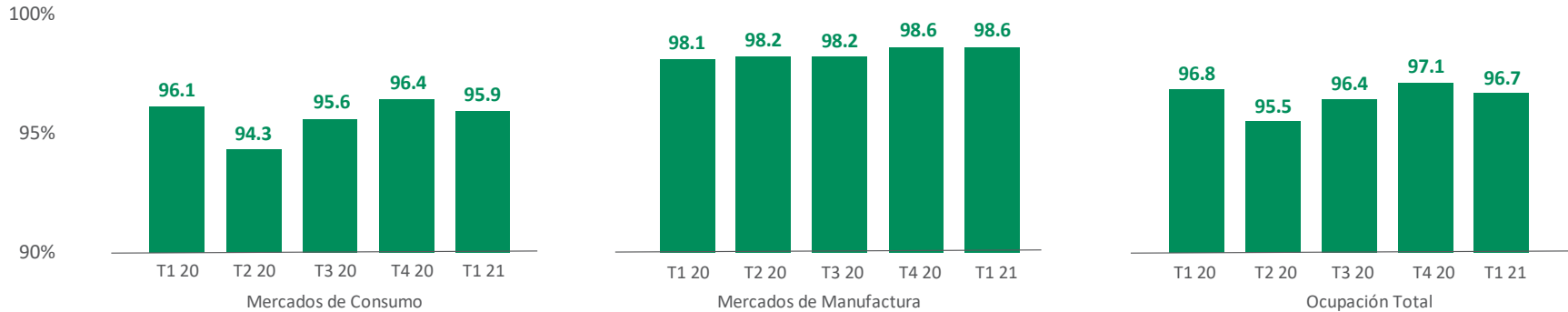
B. Al 31 de marzo de 2021, el valor bruto en libros bajo USGAAP de FIBRAPL asciende a 2,571,100 miles de dólares estadounidenses.

en miles, excepto montos por CBFI	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Ingresos				
Ingresos por arrendamiento	1,071,798	52,881	848,876	44,537
Recuperación de gastos por arrendamiento	126,295	6,226	109,556	5,624
Otros ingresos por arrendamiento	10,457	564	20,194	1,040
	1,208,550	59,671	978,626	51,201
Gastos de operación:				
Gastos de operación y mantenimiento	(71,224)	(3,492)	(55,817)	(2,841)
Servicios públicos	(9,201)	(454)	(8,810)	(430)
Comisiones por administración de propiedades	(35,149)	(1,700)	(30,977)	(1,383)
Impuesto predial	(20,847)	(1,043)	(18,163)	(996)
Gastos de operación no recuperables	(8,184)	(390)	(27,846)	(954)
	(144,605)	(7,079)	(141,613)	(6,604)
Utilidad bruta	1,063,945	52,592	837,013	44,597
Otros (gastos) ingresos:				
Utilidad (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	67,707	3,331	(915,970)	(45,940)
Comisión por administración de activos	(108,736)	(5,314)	(91,022)	(4,421)
Honorarios profesionales	(11,004)	(542)	(12,144)	(610)
Gastos por interés	(179,525)	(8,642)	(180,303)	(9,014)
Amortización del costo financiero diferido	(10,502)	(511)	(12,213)	(592)
Comisión por no utilización en la línea de crédito	(9,937)	(481)	(10,503)	(459)
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	6,279	305	63,296	2,606
(Pérdida) utilidad realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(8,386)	(407)	80,421	3,224
Pérdida neta cambiaria no realizada	(13,331)	(656)	(86,822)	(4,355)
Utilidad neta cambiaria realizada	2,943	145	1,697	86
Otros gastos generales y administrativos	(1,609)	(79)	(2,806)	(137)
	(266,101)	(12,851)	(1,166,369)	(59,612)
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
Otra utilidad integral:				
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad (pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	1,356,089	527	8,675,879	(22,181)
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	8,766	426	(165,340)	(6,808)
	1,364,855	953	8,510,539	(28,989)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	2,162,699	40,694	8,181,183	(44,004)
Utilidad (pérdida) por CBFI (A)	0.9395	0.0468	(0.4833)	(0.0220)

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta de FFO				
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(67,707)	(3,331)	915,970	45,940
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,279)	(305)	(63,296)	(2,606)
Pérdida neta cambiaria no realizada	13,331	656	86,822	4,355
Amortización de costos financieros diferidos	10,502	511	12,213	592
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	622,353	33,266
Amortización de costos financieros diferidos	(10,502)	(511)	(12,213)	(592)
FFO, modificado por FIBRA Prologis	737,189	36,761	610,140	32,674
Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")				
Ajuste por rentas lineales	(20,389)	(1,020)	(67,926)	(2,797)
Mejoras a las propiedades	(44,665)	(2,305)	(56,859)	(2,498)
Mejoras de los inquilinos	(70,702)	(3,587)	(61,118)	(3,068)
Comisiones por arrendamiento	(31,196)	(1,538)	(33,081)	(1,624)
Amortización de costos financieros diferidos	10,502	511	12,213	592
AFFO	580,739	28,822	403,369	23,279

en miles	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada				
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
(Utilidad) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(67,707)	(3,331)	915,970	45,940
Gastos por interés	179,525	8,642	180,303	9,014
Amortización de costos financieros diferidos	10,502	511	12,213	592
Comisión por no utilización en la línea de crédito	9,937	481	10,503	459
Utilidad no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	(6,279)	(305)	(63,296)	(2,606)
Pérdida neta cambiaria no realizada	13,331	656	86,822	4,355
Ajustes pro forma por disposiciones	(4,500)	(225)	-	-
EBITDA ajustada	932,653	46,170	813,159	42,739

OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



ACTIVIDAD DE ARRENDAMIENTO

pies cuadrados en miles

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Pies cuadrados de contratos empezados:					
Renovaciones	2,236	4,317	3,424	683	482
Nuevos contratos	400	737	336	387	375
Total de pies cuadrados de contratos empezados	2,636	5,054	3,760	1,070	857
Duración promedio de contratos empezados (meses)	60	79	61	68	49
Portafolio operativo:					
Últimos cuatro periodos - contratos empezados	8,161	11,208	14,189	12,520	10,741
Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio	23.4%	32.1%	38.8%	33.2%	27.6%
Cambio en renta - efectivo	0.3%	1.2%	7.5%	-7.1%	-3.5%
Cambio en renta neta efectiva	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%	4.0%

Indicadores Operativos

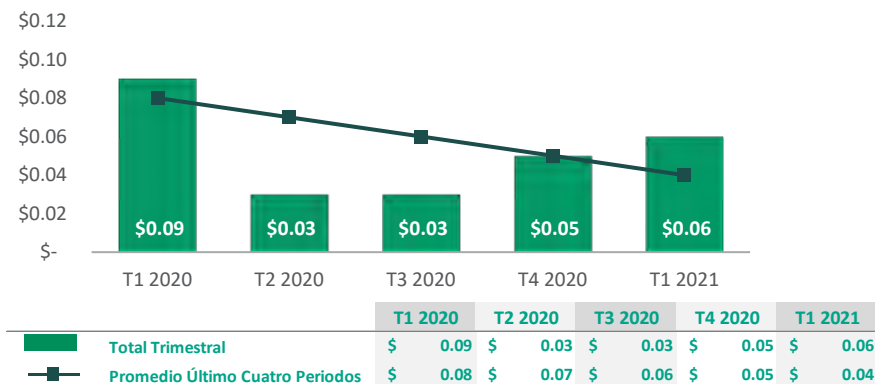
GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES

	T1 2020		T2 2020		T3 2020		T4 2020		T1 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mejoras a las propiedades	56,859	2,498	23,094	983	28,582	1,292	38,319	1,874	44,665	2,305
Mejoras de los inquilinos	61,118	3,068	87,061	3,688	70,224	3,196	60,603	2,949	70,702	3,587
Comisiones por arrendamiento	33,081	1,624	50,525	2,186	32,652	1,471	23,843	1,125	31,196	1,538
Total de costos de rotación	94,199	4,692	137,586	5,874	102,876	4,667	84,446	4,074	101,898	5,125
Total de gastos de capital	151,058	7,190	160,680	6,857	131,458	5,959	122,765	5,948	146,563	7,430
Últimos cuatro periodos - % de NOI		15.6%		17.0%		16.9%		14.0%		13.6%

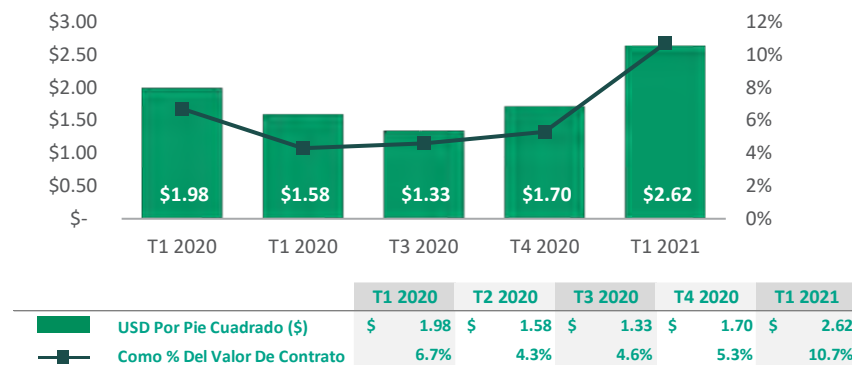
INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES

	T1 2020	T2 2020	T3 2020	T4 2020	T1 2021
Pies cuadrados del portafolio	34,508	34,508	34,508	34,508	34,124
Ocupación promedio	96.8%	94.3%	96.4%	97.1%	96.7%
Cambio porcentual:					
Ingresos operativos en efectivo	1.4%	(10.4%)	(9.1%)	3.6%	5.3%
Gastos operativos en efectivo	9.7%	(5.5%)	(22.0%)	25.7%	65.8%
NOI en efectivo	(0.2%)	(11.4%)	(6.0%)	(1.2%)	5.2%
NOI - neto efectivo	4.5%	(6.0%)	2.4%	2.5%	(0.4%)
Cambio en ocupación promedio	(5.0%)	(5.7%)	0.1%	0.5%	(0.1%)

MEJORAS DE LAS PROPIEDADES POR PIE CUADRADO (USD)



COSTOS DE ROTACIÓN ESTIMADOS EN LOS CONTRATOS EMPEZADOS (A)



Resumen Operativo

Portafolio Operativo

1T 2021 Información Suplementaria

pies cuadrados y moneda en miles	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI del Primer Trimestre		Renta Neta Efectiva			Valor de Propiedades de Inversión				
		Total	% del Total			Anualizado		Por Pie Cuadrado		Total	% del Total				
						Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$		
Mercados de Consumo															
Ciudad de México	62	16,500	41.2	97.3	98.8	469,016	23,184	1,992,352	96,704	44.7	124	6.02	27,074,042	1,314,114	45.5
Guadalajara	23	5,444	13.6	96.5	96.5	138,364	6,839	560,079	27,185	12.6	107	5.18	7,042,965	341,850	11.9
Monterrey	25	5,509	13.7	91.0	91.0	131,453	6,498	547,717	26,585	12.3	109	5.30	7,506,727	364,360	12.6
Total mercados de consumo	110	27,453	68.5	95.9	96.8	738,833	36,521	3,100,148	150,474	69.6	118	5.72	41,623,734	2,020,324	70.0
Mercados de Manufactura															
Reynosa	30	4,712	11.8	100.0	100.0	128,352	6,345	534,614	25,949	12.1	113	5.51	5,918,068	287,250	10.0
Tijuana	33	4,208	10.5	100.0	100.0	110,204	5,447	474,022	23,008	10.6	113	5.47	6,524,812	316,700	11.0
Ciudad Juárez	29	3,445	8.6	94.9	94.9	80,961	4,002	342,146	16,607	7.7	105	5.08	4,468,682	216,900	7.5
Total mercados de manufactura	92	12,365	30.9	98.6	98.6	319,517	15,794	1,350,782	65,564	30.4	111	5.38	16,911,562	820,850	28.5
Total portafolio operativo	202	39,818	99.4	96.7	97.3	1,058,350	52,315	4,450,930	216,038	100	116	5.61	58,535,296	2,841,174	98.5
VAA Ciudad de Mexico	3	259	0.6	-	-								337,366	16,375	0.6
Total propiedades operativas	205	40,077	100.0	96.7	97.3	1,058,350	52,315	4,450,930	216,038	100	116	5.61	58,872,662	2,857,549	99.1
Patio intermodal ^(A)						5,595	277						350,243	17,000	0.6
Tierra ^(B)													97,450	4,730	0.2
Otras propiedades de inversión ^(C)													35,758	1,736	0.1
Total de propiedades de inversión		40,077	100.0			1,063,945	52,592						59,356,113	2,881,015	100.0

A. 100% ocupado al 31 de marzo de 2021.

B. FIBRA Prologis tiene 20.75 acres de tierra en Monterrey con un área construible de 305,948 pies cuadrados al 31 de marzo de 2021.

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

pies cuadrados en miles

Renta Neta Efectiva de los 10 Principales Clientes (%)

	% de Renta Neta Efectiva	Pies Cuadrados Totales
1 Amazon	4.1%	1,427
2 Mercado Libre	3.6%	1,053
3 Geodis	3.5%	1,181
4 IBM de México, S. de R.L.	2.8%	1,222
5 DHL	2.2%	827
6 LG	2.0%	770
7 Kuehne + Nagel	1.6%	653
8 Whirlpool Corporation	1.5%	588
9 CEVA Logistics	1.3%	453
10 Uline	1.2%	501
10 Clientes Principales	23.8%	8,675

pies cuadrados y moneda en miles

Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

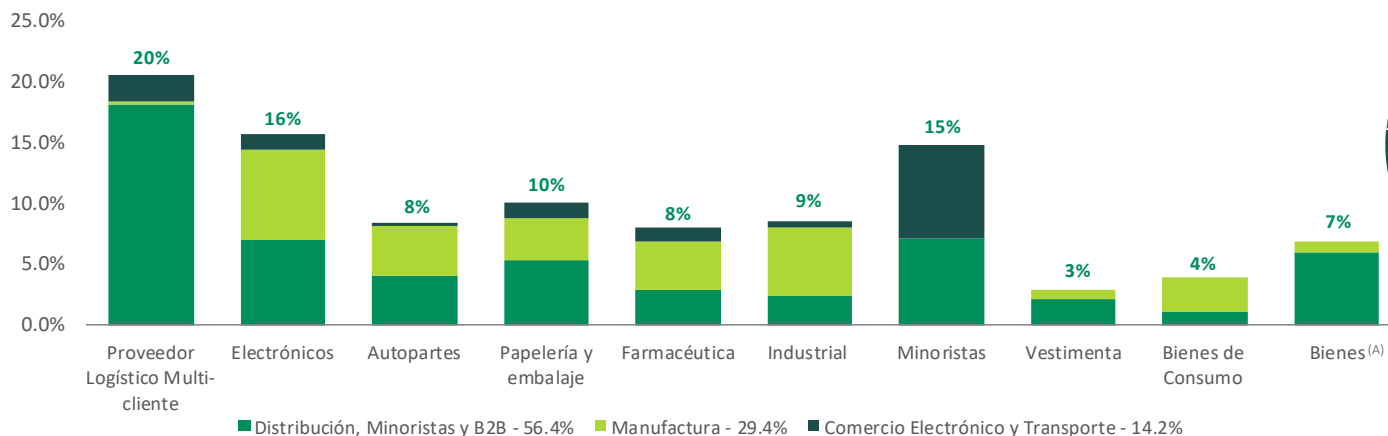
Año	Pies Cuadrados Ocupados	Total		% del Total	Por Pie Cuadrado		Renta Neta Efectiva	
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	%Ps.	%US\$
2021	3,036	344,204	16,707	8%	113.39	5.50	43%	57%
2022	6,222	697,290	33,845	16%	112.06	5.44	55%	45%
2023	5,298	573,624	27,842	13%	108.28	5.26	31%	69%
2024	3,456	383,174	18,598	9%	110.87	5.38	14%	86%
2025	7,799	890,825	43,239	20%	114.22	5.54	32%	68%
Mes a mes	155	16,017	777	0%	103.31	5.01	0%	100%
En adelante	12,546	1,545,796	75,030	34%	123.21	5.98	38%	62%
	38,512	4,450,930	216,038	100%	115.6	5.61	37%	63%

Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

	Renta Neta Efectiva Anualizada en USD	% del Total	Pies Cuadrados Ocupados	% del Total
Contratos denominados en Ps.	79,511	36.8	13,936	36.2
Contratos denominados en US\$	136,527	63.2	24,576	63.8
Total	216,038	100	38,512	100

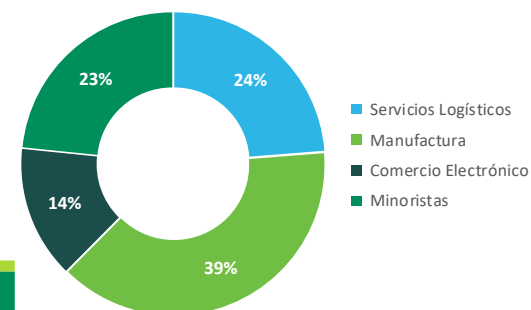
USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



Uso de Capital

Adquisiciones

1T 2021 Información Suplementaria

Pies cuadrados y moneda en miles

	T1 2021		
	Pies Cuadrados	Precio de Venta ^(A)	
		Ps.	US\$
ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS			
Mercados de Consumo			
Ciudad de México	259	344,434	17,029
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Mercados de Consumo	259	344,434	17,029
Mercados de Manufactura			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	-	-	-
Ciudad Juárez	-	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-	-
Total Adquisición de Edificios	259	344,434	17,029
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		7.1%	

pies cuadrados y moneda en miles

	T1 2021	
	Precio de Venta ^(A)	
	Ps.	US\$
DISPOSICIÓN DE EDIFICIOS		
Mercados de Consumo		
Ciudad de México	-	-
Guadalajara	493	515,159
Monterrey	-	-
Total Mercados de Consumo	493	515,159
Mercados de Manufactura		
Reynosa	-	-
Tijuana	-	-
Ciudad Juárez	-	-
Total Mercados de Manufactura	-	-
Total Disposición de Edificios	493	515,159
Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado		8.2%

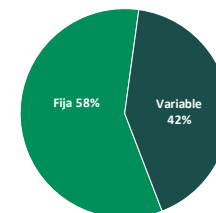
Capitalización

Deuda e Indicadores de Apalancamiento

1T 2021 Información Suplementaria

moneda en millones Vencimiento	No garantizada					Garantizada				Prom. Ponderado de Tasa de Interes ^(A)	Prom. Ponderado de Tasa de Interes	
	Línea de Crédito		Crédito Senior		Préstamo a Largo Plazo	Deuda Hipotecaria		Total	Total			
	Ps.	US\$	Ps.	US\$		Ps.	US\$					Ps.
2022	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0%	0.0%	
2023	-	-	-	-	1,133	55	40	2	1,173	57	2.4%	2.4%
2024	-	-	-	-	5,975	290	50	2	6,025	292	2.2%	2.2%
2025	-	-	-	-	-	-	52	3	52	3	4.7%	4.7%
2026	-	-	-	-	-	-	2,062	100	2,062	100	4.7%	4.7%
En adelante	-	-	7,726	375	-	-	-	-	7,726	375	4.1%	4.2%
Subtotal- valor nominal de la deuda	-	-	7,726	375	7,108	345	2,204	107	17,038	827		
Interés por pagar y costo de financiamiento	-	-	-	-	41	2	-	-	41	2		
Deuda Total	-	-	7,726	375	7,149	347	2,204	107	17,079	829	3.4%	3.4%
Promedio ponderado de tasa de interés ^(A)				4.1%	2.2%		4.7%		3.4%			
Promedio ponderado de tasa de interés efectiva ^(B)				4.2%	2.2%		4.7%		3.4%			
Promedio ponderado de años de vencimiento		1.3		11.6	2.7		4.8		7.0			

DEUDA FIJA VS. VARIABLE ^(D)

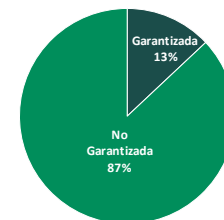


moneda en millones	Ps.	US\$
Liquidez		
Contrato de crédito revolvente	6,696	325
Menos:		
Préstamos desembolsados	-	-
Cartas de crédito	-	-
Capacidad disponible	6,696	325
Efectivo no restringido	297	14
Liquidez total	6,993	339

Métricas de Deuda del Bono ^(F)

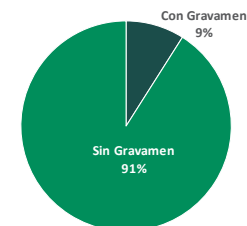
	1T21	Métricas del Bono
Proporción de apalancamiento	30.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.9%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.34x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	28.5%	<50%

DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



Métricas de Deuda ^(C)	2021	2020
	Primer Trimestre	Cuarto Trimestre
Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión	28.2%	29.0%
Razón de cobertura de cargos fijos	5.34x	4.18x
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.4x	4.61x

ACTIVOS CON GRAVAMEN VS. SIN GRAVAMEN ^(E)



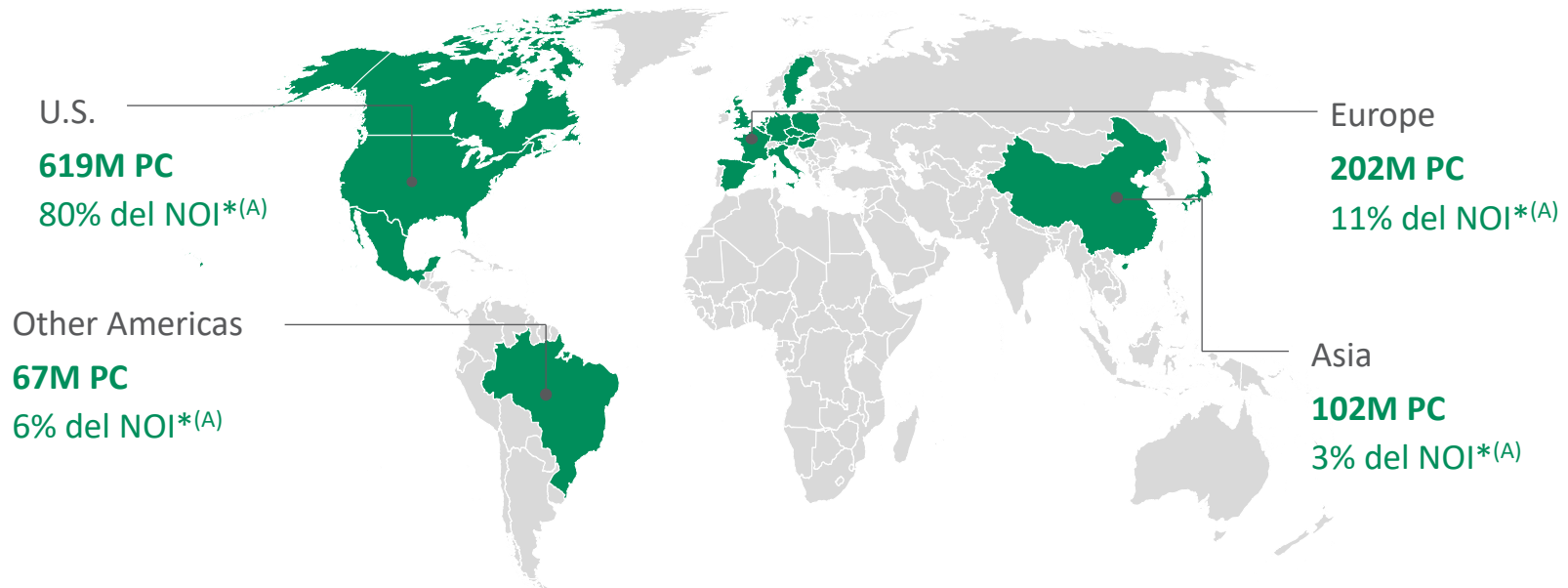
- A. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva asociada con la deuda ponderada respectiva al monto resultante al vencimiento.
 B. Las tasas de interés se basan en la tasa efectiva, la cual incluye la amortización de primas relacionadas (descuentos) y costos financieros. La prima neta (descuento) y costos financieros asociados a la deuda respectiva fueron incluidos en el vencimiento por año.
 C. Estos cálculos se obtuvieron con base a los Dólares Estadounidenses reales, están incluidos en la sección de Notas y Definiciones, y no están calculadas bajo las normas regulatorias aplicables.
 D. Incluye swaps de tasa de interés.
 E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de marzo de 2021.
 F. Estos cálculos se basan en dólares estadounidenses reales como se describe en la sección de Notas y Definiciones, consulte la página 22.

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de marzo de 2021, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 990 millones de pies cuadrados (92 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,500 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

4,718
Propiedades

990M
Pies Cuadrados

~\$14B
Desarrollo de tierra (TEI)^(B)

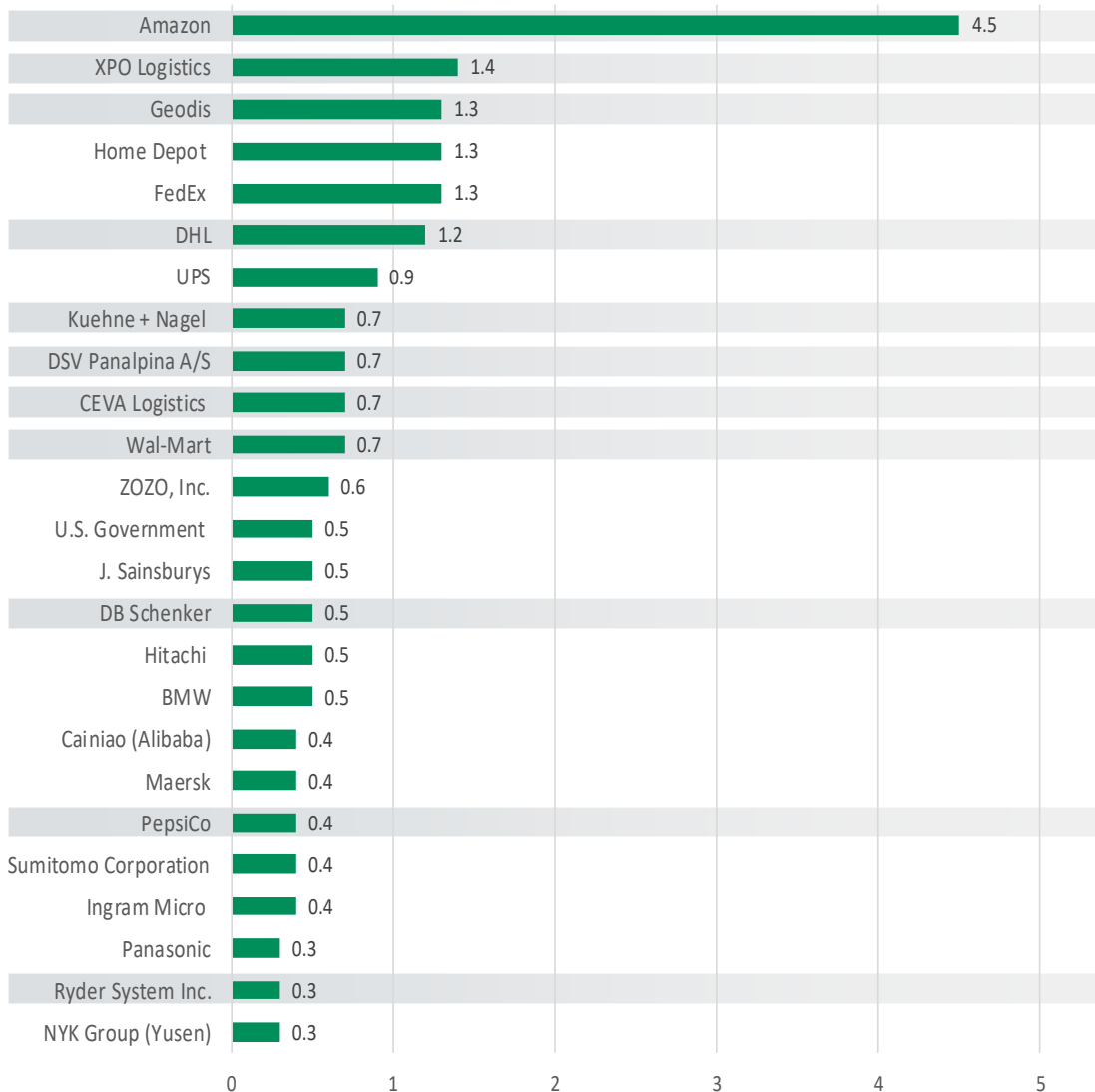


- Para obtener una definición de NOI de Prologis, consulte el Informe financiero complementario disponible en la sección Relaciones con los inversionistas de www.prologis.com.
- A. Cálculo de NOI basado en la participación de Prologis en la Cartera Operativa
- B. Total inversión esperada por sus siglas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

Patrocinador

Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)



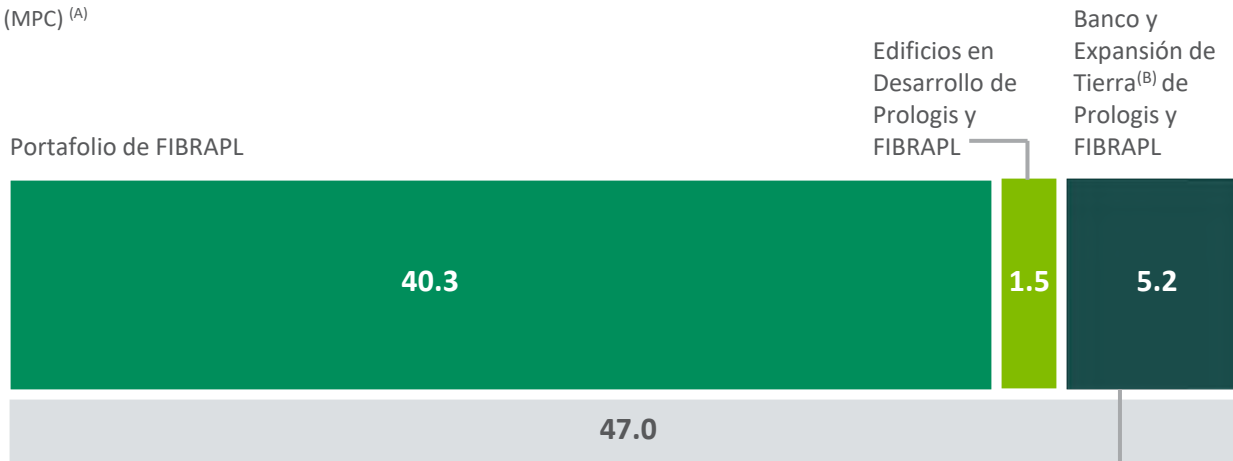
A. Información al 31 de marzo de 2021. Las áreas sombreadas representan los clientes que también son clientes de FIBRA Prologis.

Proyección de Crecimiento Externo Identificado

CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

(MPC) ^(A)

Portafolio de FIBRAPL



- Crecimiento potencial de 16% en los próximos 3 a 4 años, sujeto a condiciones de mercado y disponibilidad de financiamiento
- Acceso exclusivo a propiedades desarrolladas por Prologis a valor de mercado
- Derecho exclusivo de adquisición a terceros para propiedades provenientes de Prologis

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



	ABR (MPC)	% Arrendado
Ciudad de México	0.4	100.0%
Monterrey	0.2	100.0%
Ciudad Juárez	0.5	56.0%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.5	87.0%



Park Grande #1, Ciudad de México, México

Notas y Definiciones

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

Costos de Adquisición, como fue presentada para la adquisición de edificios, representa el costo económico. Esta cantidad incluye el precio de compra del edificio más 1) Costos de cierre de transacciones, 2) costo de la auditoría de compra, 3) Gastos de capital inmediatos (Incluyendo dos años de mejoras de propiedad y todas las comisiones de arrendamiento y mejoras de inquilino requeridas para estabilizar la propiedad), 4) los efectos del 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 CBFi sin apalancamiento antes de los efectos del impuesto sobre la renta, gastos de amortización no monetarios, ganancias y pérdidas en la disposición de inversiones en ganancias o pérdidas no realizadas en bienes raíces por ajustes de valor de mercado a propiedades de inversión y revaluación de Pesos a nuestra moneda funcional al dólar estadounidense, y otros artículos (descritos anteriormente), que afectan la comparabilidad. Aunque no son frecuentes o usuales por naturaleza, estos artículos resultan de fluctuaciones del mercado que pueden tener efectos inconsistentes en nuestros resultados de operaciones. La economía subyacente a estos artículos refleja las condiciones de mercado y de financiamiento a corto plazo, pero puede mitigar nuestro desempeño y el valor de nuestras decisiones y estrategias de inversión a largo plazo.

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

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

Cálculos de Cantidades Por Cada CBFi:

en miles excepto cantidades por acción	Por los tres meses terminados			
	al 31 de marzo de 2021		al 31 de marzo de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Utilidades				
Utilidad (pérdida) neta	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	681,444	681,444
Utilidad (pérdida) integral por CBFi - Básico y diluido	0.9395	0.0468	(0.4833)	(0.0220)
FFO				
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	622,353	33,266
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	681,444	681,444
AMEFIBRA FFO por CBFi - Básico y diluido	0.8805	0.0439	0.9133	0.0488
FFO, modificado por FIBRA Prologis	737,189	36,761	610,140	32,674
Promedio ponderado vigente de CBFi - Básico y diluido	849,186	849,186	681,444	681,444
FFO, modificado por FIBRA Prologis por CBFi	0.8681	0.0433	0.8954	0.0479

Convenio de la Deuda se calcula de acuerdo con los respectivos acuerdos de deuda y pueden ser diferentes a otros convenios o métricas presentadas. No se calculan de acuerdo con las normas regulatorias aplicables con excepción del índice de apalancamiento según la CNBV. Consulte los acuerdos respectivos para obtener descripciones completas de los convenios financieros. Los convenios de deuda al cierre del período fueron los siguientes:

en miles	31 de marzo de 2021	
	US\$	Limite
Proporción de apalancamiento		
Deuda Total	827,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,714,426	
Proporción de apalancamiento	30.5%	<60%
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada		
Deuda Total	107,000	
Total Activos ⁽¹⁾	2,714,426	
Proporción de apalancamiento de deuda garantizada	3.9%	<40%
Proporción de cobertura de cargos fijo		
EBITDA	184,680	
Gastos por interés	34,568	
Proporción de cobertura de cargos fijo	5.34x	>1.5x
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV		
Deuda Total	827,000	
Total Activos ⁽²⁾	2,905,970	
Proporción de apalancamiento de acuerdo a la CNBV	28.5%	<50%
Total Activos⁽³⁾		
Utilidad Operativa Neta	210,368	
Tasa de Capitalización	0.0775	
Total Activos⁽³⁾	2,714,426	
Total Activos⁽²⁾		
Efectivo	14,424	
Otros Activos	10,531	
Valor inmobiliario	2,881,015	
Total Activos⁽²⁾	2,905,970	

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 marzo de 2021		al 31 de diciembre de 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones				
Deuda total - a valor nominal	17,038,269	827,000	17,084,466	857,000
Menos: efectivo	(297,170)	(14,424)	(434,406)	(21,791)
Deuda total, neta de ajustes	16,741,099	812,576	16,650,060	835,209
Propiedades de inversión más otras propiedades de inversión más propiedades de inversión destinadas para la venta	59,356,113	2,881,015	57,377,293	2,878,190
Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión	28.2%	28.2%	29.0%	29.0%
Índice de cobertura de cargos fijos				
EBITDA ajustada	932,653	46,170	956,910	45,249
Gastos por interés	179,525	8,642	220,510	10,838
Índice de cobertura de cargos fijos	5.2x	5.34x	4.34x	4.18x
Deuda al EBITDA ajustada				
Deuda total, neta de ajustes	16,741,099	812,576	16,650,060	835,209
EBITDA ajustado anualizado	3,730,612	184,680	3,827,640	180,996
Índice de deuda al EBITDA ajustado	4.49x	4.4x	4.35x	4.61x

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; pérdidas o ganancias por la liquidación anticipada de la deuda;
- iii. Ganancia o pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio;
- iv. gasto por el impuesto a las ganancias relacionado con la venta de bienes inmuebles;
- v. el impuesto sobre la renta con respecto de la venta de propiedades;
- vi. amortización de cualquier costo financiero asociado con la deuda (costos financieros diferidos y de prima en deuda a largo plazo); and
- vii. 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, pagable en *CBFi*s.

Clasificación de Mercados

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

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

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

Portafolio Operativo incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2021, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2020, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2020 y 2021. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

Como nuestra medida para Mismas Propiedades es una medida financiera que no pertenece a IFRS, tiene ciertas limitaciones como herramienta analítica y puede variar entre empresas inmobiliarias raíces. Como resultado, proporcionamos una conciliación de nuestros ingresos por arrendamiento, recuperaciones de arrendamientos, y gastos de operación de nuestros estados financieros elaborados conforme a las 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	2021	2020	Cambio (%)
Ingresos por arrendamiento:			
Según estados de utilidad integral	59,671	51,201	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	2,284	4,415	
Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	1,467	2,050	
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	774	3,290	
Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	64,196	60,956	5.3%
Gastos por rentas:			
Según estados de utilidad integral	(7,079)	(6,604)	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a)	(6,397)	(358)	
Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades	(1,467)	(2,050)	
Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo	(14,942)	(9,012)	65.8%
NOI			
Según estados de utilidad integral	52,592	44,597	
Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas	(4,113)	4,057	
Ajuste por nivelación de rentas	(774)	(3,290)	
NOI Mismas Propiedades - efectivo	47,705	45,364	5.2%
Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades	774	3,290	
NOI Mismas Propiedades - efectivo neto	48,479	48,654	-0.4%

- 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 periodo.

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

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

en miles	31 de marzo de 2021		31 de diciembre de 2020		Incremento (disminución)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Cuentas por cobrar a inquilinos	81,826	3,973	62,243	3,122	19,583	851	24
Reserva para cuentas incobrables	(8,897)	(432)	(9,930)	(498)	1,033	66	(12%)
Total	72,929	3,541	52,313	2,624	20,616	917	28%
% de reserva	11%	11%	16%	16%			

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

Adquisiciones de Valor Adicional (“VAA”) son propiedades que adquirimos por las que creemos que el descuento en el precio atribuido a los retos de operación puede traer retornos más grandes una vez que se establezca la propiedad, en comparación con propiedades 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 sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad. Se lleva a cabo identificando el valor Nuevo de reposición de las construcciones y el valor de Mercado del terreno y descontando los efectos de depreciación por edad, conservación y obsolescencia. Este Enfoque no se considera confiable debido a que los inversionistas no utilizan esta metodología para identificar valores para propósitos de compra; por tal motivo este enfoque no es empleado para la valuación de los activos que componen la FIBRA Prologis.

Selección de la Metodología

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

Estadísticas del Portafolio

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

Estadísticas FIBRA Prologis (205 Activos)	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2021
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 \$5.39

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

First Quarter 2021

FIBRA Prologis Financial Information



Pharr Bridge 10, Reynosa, México



Apodaca Building 3, Monterrey, México

Interim Condensed Financial
Statements

Supplemental Financial
Information



FIBRA Prologis Announces First Quarter 2021 Earnings Results

MEXICO CITY (April 21, 2021) – FIBRA Prologis (BMV:FIBRAPL 14), a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico, today reported results for the first quarter of 2021.

HIGHLIGHTS FROM THE QUARTER:

- Period-end occupancy was 96.7 percent.
- Net effective rents on rollover increased 4.0 percent.
- Weighted average customer retention was 70.2 percent.
- Same store cash NOI was 5.2 percent.
- Completed asset dispositions of three assets for US\$25.5 million.
- Acquisition of three properties for US\$17 million.

Net earnings per CBF1 was Ps. 0.9395 US\$(0.0468) for the quarter compared with Ps. (0.4833) (US\$0.0220) for the same period in 2020.

Funds from operations (FFO) per CBF1 was Ps. 0.8681 (US\$0.0433) for the quarter compared with Ps. 0.8954 (US\$0.0479) for the same period in 2020.

SOLID OPERATING RESULTS

“FIBRA Prologis had a strong start to the year. We are seeing the results of a great 2020, despite the widespread disruptions of the pandemic,” said Luis Gutiérrez, President, Latin America, Prologis. “During the first quarter, we strategically recycled certain assets, improved the quality of our portfolio, and expanded our presence in Mexico City which, together with Tijuana, is one of the most dynamic markets in the country.”

Operating Portfolio	1Q21	1Q20	Notes
Period End Occupancy	96.7%	96.8%	<i>Regional markets recorded 100% occupancy excluding submarkets</i>
Leases Commenced	0.9 MSF	2.6 MSF	<i>57% of leasing activity related to Mexico City</i>
Customer Retention	70.2%	94.9%	
Net Effective Rent Change	4.0%	6.6%	<i>Regional markets recorded 10.2% of net effective rent change</i>
Cash Same Store NOI	5.2%	-0.2%	<i>Led by lower concessions and higher rents</i>
Same Store NOI	-0.4%	4.5%	



SOLID FINANCIAL POSITION

At March 31, 2021, FIBRA Prologis' leverage was 28.2 percent and liquidity was approximately Ps. 7.0 billion (US\$339.0 million), which included Ps. 6.7 billion (US\$325.0 million) of available capacity on its unsecured credit facility and Ps. 297.2 million (US\$14.4 million) of unrestricted cash.

WEBCAST & CONFERENCE CALL INFORMATION

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

- Thursday, April 22, 2021, at 9 a.m. CT/10 a.m. ET.
- Live webcast at www.fibraprologis.com, in the Investor Relations section, by clicking Events.
- Dial in: +1 833 714-0919 or +1 778 560-2663 and enter Passcode 4266397.

A telephonic replay will be available April 22 - April 29 at 1 800 585-8367 from the U.S. and Canada or at +1 416 621-4642 from all other countries using conference code 4266397. The replay will be posted in the Investor Relations section of the FIBRA Prologis website.

ABOUT FIBRA PROLOGIS

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2021, FIBRA Prologis was comprised of 205 logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 40.1 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

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
March 31, 2021 and 2020 and for the three
month periods then ended**



Table of content

Page

1	First Quarter 2021 Earnings Report
2	First Quarter 2021 Management Overview
10	Independent auditors' limited review report on interim condensed financial statements
12	Interim condensed statements of financial position as of March 31, 2021 and December 31, 2020
13	Interim condensed statements of comprehensive income for the three month periods ended March 31, 2021 and 2020
14	Interim condensed statements of changes in equity for three months ended March 31, 2021 and 2020
15	Interim condensed statements of cash flows for the three month periods ended March 31, 2021 and 2020
16	Notes to interim condensed financial statements as of March 31, 2021 and 2020 and for the three month periods then ended and December 31, 2020

First Quarter 2021 Earnings Report

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

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

First Quarter 2021 Management Overview

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

FIBRA Prologis entered 2021 with terrific operating and financial results that carried forward from the positive momentum of last year. As we summarize our successes and the strength of our investment strategy, we must acknowledge that Mexico, like much of the world, continues to navigate COVID-19, and the long-term effects of the pandemic are yet to be fully understood.

Beginning with leasing, our excellent activity in 2020 has translated to a lower lease expiration schedule for 2021. This means that less than 8 percent of our total portfolio will expire in 2021 -- significantly lower than the average of 20 percent in previous years. Occupancy at quarter end was 96.7 percent and the average term for new leases was 49 months. Net effective rents on rollover increased 4 percent for the quarter and 13.2 percent over the last twelve months. Cash same store NOI was positive 5.2 percent for the quarter.


On the capital deployment front, we sold three non-strategic assets in Guadalajara for \$25.5 million and acquired a portfolio of three assets from a third party in Toluca for \$17 million. We financed this acquisition through our unsecured and committed line of credit, which in turn was then partially paid down through the disposition of the Guadalajara properties.

Regarding our activity in the capital markets, on April 14, 2021, we closed on an unsecured and committed sustainable line of credit for \$400 million, one of the few in the sector, with a 26 basis point reduction on cost and longer term, giving us additional flexibility and a longer term.

Logistics real estate demand in Mexico is robust. Net absorption in our six markets totaled 6.7 million square feet. As of the end of the first quarter of 2021, 10.7 million square feet of new space was under construction.

As we have discussed before, supply in Mexico City and Tijuana is constrained by land availability and challenges accessing electricity. This combination of accelerating demand and limited supply kept the national market vacancy at 3.4 percent at quarter end -- near its historic low. Vacancy rates in the border markets are under 2 percent.

For the full year, we expect demand and supply to move in tandem at about 18 million square feet across our six markets. Importantly, vacancy will approach 3 percent for modern product, which we anticipate will result in higher market rental rates.



I am also pleased to report that a new independent member joined our Technical Committee in the first quarter. This individual will bring fresh perspectives and expertise to the committee. In addition, as part of our ongoing commitment to environmental stewardship, social responsibility and governance (ESG), we launched our first sustainable line of credit, improving its financial metrics.

In summary, despite weakness in the Mexican economy and the ongoing pandemic, our portfolio has proven its resilience; our real estate professionals have demonstrated their incredible adaptability and collaborative spirit; and our balance sheet is poised to become even stronger in 2021. As we said last quarter, we anticipate a much-improved economy through the rest of this year, particularly as the pace of vaccinations accelerates. We will remain disciplined with our capital and steadfast in creating value for our certificate holders and stakeholders while honing our thoughtful approach to our business.

I will close this quarter's letter by wishing you and your loved ones health and safety during these unprecedented times.

Thank you for your continued support.

Sincerely,

Luis Gutiérrez

Chief Executive Officer

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

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

Management Overview

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) is a leading owner and operator of Class-A logistics real estate in Mexico. As of March 31, 2021, FIBRA Prologis owned 205 logistics and manufacturing facilities in six strategic markets in Mexico totaling 40.1 million square feet (3.7 million square meters) of gross leasable area (GLA). These properties were leased to 220 customers, including third-party logistics providers, transportation companies, retailers and manufacturers.

Approximately 69.6 percent of our net effective rents are in global logistics markets (Global Markets) and the remaining 30.4 percent are in regional manufacturing markets (Regional Markets). Global Markets include Mexico City, Guadalajara and Monterrey. These markets are highly industrialized and consumption-driven. They benefit from proximity to principal highways, airports and rail hubs, and their presence in highly populated areas offers tangible benefits from the sustained growth of the middle class. Regional Markets include Ciudad Juarez, Tijuana and Reynosa—industrial centers for the automotive, electronics, medical and aerospace industries, among others. These markets benefit from a ready and qualified workforce as well as proximity to the U.S. border.

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

Our first quarter financial information includes results from January 1, 2021, through March 31, 2021. During the quarter ended March 31, 2021, and through the date of this report, the following activity supported our business priorities and strategy:

- Operating results:

Operating Portfolio	1Q 2021	1Q 2020	Notes
Period End Occupancy	96.7%	96.8%	Regional markets recorded 100% occupancy excluding submarkets
Leases Commenced	0.9MSF	2.6MSF	57% of leasing activity related to Mexico City
Customer Retention	70.2%	94.9%	
Net Effective Rent Change	4.0%	6.6%	Regional markets recorded 10.2% of net effective rent change
Same Store Cash NOI	5.2%	-0.2%	Led by less concessions and higher rents
Turnover Cost on Leases Commenced (per square feet)	US\$2.62	US\$1.98	Increase due to some specific clients

- Capital deployment activities:

US\$ in millions	1Q 2021	1Q 2020	Notes
Acquisitions			
Acquisition Price	US\$17.0	US\$0.0	Third party acquisition of 3 properties in Toluca submarket
Building GLA (thousand sf)	259	0	
Weighted avg. stabilized cap rate	7.1%	0.0%	
Dispositions			
Sale Price	US\$25.5	US\$0.0	Sale price in line with appraised value of 3 properties in Guadalajara
Building GLA (thousand sf)	493	0	
Weighted avg. stabilized cap rate	8.2%	0.0%	

We use a same store analysis to evaluate the performance of our owned operating properties. The population of the properties in this analysis is consistent from period to period, which eliminates the effects of changes in portfolio composition on performance metrics. In our view, the factors that affect rental revenues, rental expenses and NOI in the same store portfolio are generally the same as they are across the total portfolio. Our same store is measured in U.S. dollars and includes the effect of year-over-year movements in the Mexican peso. The increase in cash SSNOI of 540 basis points year-over-year is mainly due to less concessions and higher rents.

Operational Outlook

Net absorption in Mexico's six main logistics markets was 6.7 million square feet. The accelerated demand for industrial space due to e-commerce is expected to continue throughout the year in Mexico City and its corridors.

Market vacancy for modern product is 3.4 percent, this is 10 basis points above last quarter. We expect logistics demand to continue reaching vacancy near 3 percent for modern product which should result in higher market rental rates.

The new consumption habits led department stores, supermarkets and large e-commerce firms to planning new investments to make supply chains more efficient and to increase their logistics capacity. The appearance of new players in e-commerce and the reduction in delivery times will continue driving moderate increase in our global markets.

Border markets remain severely constrained, with market vacancy below 2.0 percent. Despite the pandemic the industrial leasing activity increased during 2020 and is expected to continue with the same dynamism during 2021, since many international companies are establishing their operations in northern Mexico.

COVID-19

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

As of March 31, 2021, 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 March 31, 2021, we had granted rent relief requests, in the form of deferrals, totaling 1.8 percent of our estimated annual revenue. From 2020 through March 31, 2021, 74.5 percent of these deferrals were repaid. We expect the remainder to be repaid in the remaining of the year.

During the first quarter, FIBRA Prologis collected 99.1 percent of rent due compared with 94.6 percent in the same period in 2020.

Acquisitions

Our exclusivity agreement with Prologis gives us access to an important proprietary acquisition pipeline. As of the end of the first quarter, Prologis had 1.5 million square feet under development or pre-stabilization, of which 87 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 63.2 percent of annualized net effective rents, resulting in peso exposure in the first quarter of approximately 36.8 percent. This is 60 basis points increase to last quarter. In the near term, we expect peso-denominated revenues to be in the range of 37 percent of annualized net effective rents.

Liquidity and Capital Resources

Overview

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

Near-Term Principal Cash Sources and Uses

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

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

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

- available unrestricted cash balances of Ps. 297.2 million (approximately US\$14.4 million) as of March 31, 2021, the result of cash flow from operating properties
- borrowing capacity of Ps. 6.7 billion (US\$325.0 million) under our unsecured credit facility



Debt

As of March 31, 2021, we had approximately Ps. 17.0 billion (US\$827.0 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 7.0 years.

According to the CNBV regulation for the calculation of debt ratios, our loan-to-value and debt service coverage ratios as of March 31, 2021, were 28.5 percent and 12.6 times, respectively.



Independent Auditors' Report on Review of Interim Financial Information

To the Technical Committee and Trustors

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

Introduction

We have reviewed the accompanying March 31, 2021 condensed interim financial statements 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 at March 31, 2021;
- the condensed statement of comprehensive income for the three-month period ended March 31, 2021;
- the condensed statement of changes in equity for the three-month period ended March 31, 2021;
- the condensed statement of cash flows for the three-month period ended March 31, 2021; and
- notes to the condensed interim financial statements.

Management is responsible for the preparation and presentation of this condensed interim financial statements in accordance with IAS 34, 'Interim Financial Reporting'. Our responsibility is to express a conclusion on these condensed interim financial statements 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 condensed 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.



Conclusion

Based on our review, nothing has come to our attention that causes us to believe that the accompanying March 31, 2021 condensed interim financial statements are not prepared, in all material respects, in accordance with IAS 34, *'Interim Financial Reporting'*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

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

Alberto Vázquez Ortíz

Mexico City, April 16, 2021.

Interim condensed statements of financial position

in thousands Mexican Pesos	Note	March 31, 2021	December 31, 2020
Assets			
Current assets:			
Cash		\$ 297,170	\$ 434,406
Trade receivables, net		72,929	52,313
Other receivables and value added tax		4,749	108,074
Prepaid expenses	5	92,345	2,478
Assets held for sale	6	-	511,338
Current portion of exchange rate options	12	8,983	15,955
		476,176	1,124,564
Non-current assets:			
Investment properties	7	59,320,355	56,831,355
Other investment properties		35,758	34,600
Non-current prepaid expenses	5	1,000	49,838
Hedge Instruments	12	8,766	-
Other assets		28,159	30,692
		59,394,038	56,946,485
Total assets		\$ 59,870,214	\$ 58,071,049
Liabilities and equity			
Current liabilities:			
Trade payables		\$ 36,919	\$ 71,397
Prepaid rent		35,882	49,573
Value added tax payable		6,512	-
Due to affiliates	11	11,890	11,296
Current portion of long term debt	8	109,797	29,668
		201,000	161,934
Non-current liabilities:			
Long term debt	8	16,974,916	17,013,238
Security deposits		364,885	353,644
		17,339,801	17,366,882
Total liabilities		17,540,801	17,528,816
Equity:			
CBFI holders' capital	9	22,369,174	22,369,174
Other equity accounts and retained earnings		19,960,239	18,173,059
Total equity		42,329,413	40,542,233
Total liabilities and equity		\$ 59,870,214	\$ 58,071,049

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 March 31,	
		2021	2020
Revenues:			
Lease rental income		\$ 1,071,798	\$ 848,876
Rental recoveries		126,295	109,556
Other property income		10,457	20,194
		1,208,550	978,626
Operating expenses:			
Operating and maintenance		(71,224)	(55,817)
Utilities		(9,201)	(8,810)
Property management fees	11	(35,149)	(30,977)
Real estate taxes		(20,847)	(18,163)
Non-recoverable operating expenses		(8,184)	(27,846)
		(144,605)	(141,613)
		1,063,945	837,013
Gain (loss) on valuation of investment properties	7	67,707	(915,970)
Asset management fees	11	(108,736)	(91,022)
Professional fees		(11,004)	(12,144)
Finance cost		(190,027)	(192,516)
Unused credit facility fee		(9,937)	(10,503)
Unrealized gain on exchange rate options		6,279	63,296
Realized (loss) gain on exchange rate options		(8,386)	80,421
Net exchange loss		(10,388)	(85,125)
Other general and administrative expenses		(1,609)	(2,806)
		(266,101)	(1,166,369)
		797,844	(329,356)
Net income (loss)			
Other comprehensive income:			
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Translation gain from functional currency to reporting currency		1,356,089	8,675,879
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>			
Unrealized gain (loss) on interest rate hedge instruments		8,766	(165,340)
		1,364,855	8,510,539
Total comprehensive income		\$ 2,162,699	\$ 8,181,183
Earnings (loss) per CBFi	10	\$ 0.94	\$ (0.48)

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

Interim condensed statements of changes in equity

For the three month periods ended March 31, 2021 and 2020

in thousands Mexican Pesos	CBFI holders' capital	Other equity accounts	Repurchase of CBFIs	Retained earnings	Total
Balance as of January 1, 2020	\$ 14,124,954	\$ 7,632,670	\$ -	\$ 8,156,749	\$ 29,914,373
Dividends	-	-	-	(820,937)	(820,937)
CBFIs issued	8,300,000	-	-	-	8,300,000
Rights Offering Issuance Costs	(55,780)	-	-	-	(55,780)
Comprehensive income:					
Translation gain from functional currency to reporting currency	-	8,675,879	-	-	8,675,879
Unrealized loss on interest rate hedge instruments	-	(165,340)	-	-	(165,340)
Net loss	-	-	-	(329,356)	(329,356)
Total comprehensive income (loss)	-	8,510,539	-	(329,356)	8,181,183
Balance as of March 31, 2020	\$ 22,369,174	\$ 16,143,209	\$ -	\$ 7,006,456	\$ 45,518,839
Balance as of January 1, 2021	\$ 22,369,174	\$ 8,027,033	\$ (5,000)	\$ 10,151,026	40,542,233
Dividends	-	-	-	(375,519)	(375,519)
Comprehensive income:					
Translation gain from functional currency to reporting currency	-	1,356,089	-	-	1,356,089
Unrealized gain on interest rate hedge instruments	-	8,766	-	-	8,766
Net income	-	-	-	797,844	797,844
Total comprehensive income	-	1,364,855	-	797,844	2,162,699
Balance as of March 31, 2021	\$ 22,369,174	\$ 9,391,888	\$ (5,000)	\$ 10,573,351	\$ 42,329,413

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 three months ended March 31,	
	2021	2020
Operating activities:		
Net income (loss)	\$ 797,844	\$ (329,356)
Adjustments for:		
(Gain) loss on valuation of investment properties	(67,707)	915,970
Allowance for uncollectible trade receivables	(1,090)	21,743
Finance cost	190,027	192,516
Realized loss (gain) on exchange rate options	8,386	(80,421)
Unrealized gain on exchange rate options	(6,279)	(63,296)
Net unrealized exchange loss	13,331	86,822
Rent leveling	(20,389)	(55,768)
Change in:		
Trade receivables	(19,526)	(81)
Other receivables	106,927	4,881
Prepaid expenses	(89,786)	(76,207)
Other assets	3,605	15,567
Trade payables	(36,899)	50,198
Value added tax payable	6,510	11,438
Due to affiliates	227	(52,043)
Security deposits	(597)	(6,193)
Prepaid rent	(15,349)	-
Net cash flow provided by operating activities	869,235	635,770
Investing activities:		
Acquisition of investment properties	(281,358)	-
Disposition of investment properties	515,159	-
Cost related with acquisition of investment properties	(13,238)	-
Capital expenditures on investment properties	(146,563)	(151,058)
Net cash flow provided by (used in) investing activities	74,000	(151,058)
Financing activities:		
Dividends paid	(375,519)	(820,937)
Long term debt borrowings	202,023	888,202
Long term debt payments	(825,057)	(1,101,727)
Interest paid	(70,183)	(165,007)
CBFIs issued	-	8,300,000
Rights Offering Issuance Costs	-	(55,780)
Net cash flow (used in) provided by financing activities	(1,068,736)	7,044,751
Net (decrease) increase in cash	(125,501)	7,529,463
Effect of foreign currency exchange rate changes on cash	(11,735)	504,194
Cash at beginning of the period	434,406	182,792
Cash at the end of the period	\$ 297,170	\$ 8,216,449

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

Notes to interim condensed financial statements

As of March 31, 2021 and 2020 and for the three month periods then ended and December 31, 2020
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-Feb-21	U. S. dollars	LIBOR +250bps	\$ 202.0	\$ 10.0
Total borrowings				\$ 202.0	\$ 10.0

* LIBOR (London Interbank Offered Rate)

in millions	Date	Currency	Interest rate ^(*)	Mexican pesos	U. S. dollars
Payments:					
Citibank, Unsecured #3	24-Mar-21	U. S. dollars	LIBOR +245bps	\$ 619.2	\$ 30.0
Citibank, NA Credit facility (Unsecured)	24-Feb-21	U. S. dollars	LIBOR +250bps	205.9	10.0
Total payments				\$ 825.1	\$ 40.0

* 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	27-Jan-21	\$ 375.5	\$ 18.8	0.4422	0.0221
Total distributions		\$ 375.5	\$ 18.8		

iii. Acquisitions and dispositions of investment properties:

in millions, except lease area	Date	Market	Lease area square feet	Including closing costs	
				Mexican pesos	U. S. dollars
Acquisitions:					
Park Toluca II, Building 1	19-Feb-21	Mexico	103,565	\$ 137.8	\$ 6.8
Park Toluca II, Building 2	19-Feb-21	Mexico	103,469	137.6	6.8
Park Toluca II, Building 3	19-Feb-21	Mexico	51,878	69.0	3.4
Total acquisitions			258,912	\$ 344.4	\$ 17.0

in millions, except lease area	Date	Market	Lease area square feet	Mexican pesos	U. S. dollars
Dispositions:					
El Salto Dist. Ctr. 3	18-Feb-21	Guadalajara	224,388	\$ 238.8	\$ 11.8
El Salto Dist. Ctr. 8	18-Feb-21	Guadalajara	113,850	125.8	6.2
El Salto Dist. Ctr. 11	18-Feb-21	Guadalajara	155,162	150.6	7.5
Total dispositions			493,400	\$ 515.2	\$ 25.5

iv. Pandemic crisis:

As of March 31, 2021, our occupancy rate remained stable with a slight decrease in retention of existing customers. In response to the COVID-19 pandemic, we provided our customers with near-term rent relief in exchange for longer lease terms at market rental rates, and a significant number of our customers renewed and extended their leases.

2. Basis of presentation

Interim financial reporting - The accompanying interim condensed financial statements as of March 31, 2021 and 2020 and for the three month periods then ended and December 31, 2020 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, 2020, 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, 2020, 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. 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 ended March 31, 2021 and 2020, while assets and liabilities are included as of March 31, 2021 and December 31, 2020. FIBRAPL operates in six geographic markets that represent its reportable operating segments under IFRS 8 as follows: Mexico City, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa and Juarez.

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31, 2021						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 477,166	\$ 141,294	\$ 127,781	\$ 115,143	\$ 126,205	\$ 84,209	\$ 1,071,798
Rental recoveries	58,306	11,082	16,105	11,445	15,744	13,613	126,295
Other property income	4,050	2,855	2,926	34	392	200	10,457
	539,522	155,231	146,812	126,622	142,341	98,022	1,208,550
Operating expenses:							
Property operating expenses	(64,911)	(16,867)	(15,359)	(16,418)	(13,989)	(17,061)	(144,605)
	\$ 474,611	\$ 138,364	\$ 131,453	\$ 110,204	\$ 128,352	\$ 80,961	\$ 1,063,945

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31, 2020						
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Revenues:							
Lease rental income	\$ 322,489	\$ 133,883	\$ 99,567	\$ 100,809	\$ 120,043	\$ 72,085	\$ 848,876
Rental recoveries	13,508	18,285	15,402	16,489	26,508	19,364	109,556
Other property income	4,110	6,482	9,047	14	412	129	20,194
	340,107	158,650	124,016	117,312	146,963	91,578	978,626
Operating expenses:							
Property operating expenses	(47,237)	(17,582)	(26,577)	(14,987)	(19,420)	(15,810)	(141,613)
	\$ 292,870	\$ 141,068	\$ 97,439	\$ 102,325	\$ 127,543	\$ 75,768	\$ 837,013

in thousands Mexican Pesos	As of March 31, 2021							
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt	Total
Investment properties:								
Land	\$ 5,502,945	\$ 1,384,734	\$ 1,500,163	\$ 1,279,465	\$ 1,167,756	\$ 885,318	\$ -	\$ 11,720,381
Buildings	22,011,769	5,538,937	6,000,650	5,117,858	4,671,022	3,541,273	-	46,881,509
	27,514,714	6,923,671	7,500,813	6,397,323	5,838,778	4,426,591	-	58,601,890
Rent leveling	246,937	119,294	103,364	127,489	79,290	42,091	-	718,465
Investment properties	\$ 27,761,651	\$ 7,042,965	\$ 7,604,177	\$ 6,524,812	\$ 5,918,068	\$ 4,468,682	\$ -	\$ 59,320,355
Other investment properties	\$ 35,758	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 35,758
Long term debt	\$ 495,471	\$ 460,351	\$ 1,248,646	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,880,245	\$ 17,084,713

in thousands Mexican Pesos	As of December 31, 2020							
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Unsecured debt	Total
Investment properties:								
Land	\$ 5,266,067	\$ 1,342,481	\$ 1,434,026	\$ 1,232,941	\$ 1,105,903	\$ 847,935	\$ -	\$ 11,229,353
Buildings	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
Rent leveling	239,584	115,397	93,063	120,866	73,271	42,408	-	684,589
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	\$ 1,205	\$ 789,653	\$ 1,339,257	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,912,791	\$ 17,042,906

5. Prepaid expenses

As of March 31, 2021 and December 31, 2020, prepaid expenses of FIBRAPL were as follows:

in thousands Mexican Pesos	March 31, 2021	December 31, 2020
Real estate tax	\$ 62,385	\$ -
Insurance	325	1,444
Other prepaid expenses	29,635	1,034
Prepaid expenses	\$ 92,345	\$ 2,478

As of March 31, 2021, the balance of non-current prepaid expenses included an advanced payment for the future acquisition of one building in the Mexico City market of \$48.3 thousand U.S. dollars (\$1.0 million Mexican Pesos).

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 the 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).

As of December 31, 2020, the properties were classified as held for sale. The three properties were sold on February 18, 2021.

7. Investment properties

FIBRAPL obtained valuations from an independent appraiser in order to determine the fair value of its investment properties which resulted in a gain of \$67,707 and loss of \$915,970 for the three month periods ended March 31, 2021 and 2020, respectively.

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

i) Valuation technique

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

ii) Significant unobservable inputs

	March 31, 2021
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 three month periods ended March 31, 2021 and for the year December 31, 2020, are as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31, 2021	For the year ended December 31, 2020
Beginning balance	\$ 56,831,355	\$ 44,611,642
Assets held for sale realized (unrealized)	511,338	(511,338)
Translation effect from functional currency	1,900,243	729,968
Acquisition of investment properties	331,196	10,311,518
Acquisition costs	13,238	142,485
Disposition of investment properties	(515,159)	-
Capital expenditures, leasing commissions and tenant improvements	146,563	565,961
Rent leveling	33,874	264,124
Gain on valuation of investment properties	67,707	716,995
Investment properties	\$ 59,320,355	\$ 56,831,355

8. Long term debt

As of March 31, 2021 and December 31, 2020, 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	March 31, 2021		December 31, 2020	
				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	\$ 7,725,938	375,000	\$ 7,475,700
Citibank (Unsecured) #3	USD	15-Mar-23	LIBOR+ 245bps	55,000	1,133,138	85,000	1,694,492
Citibank (Unsecured) #4	USD	06-Feb-24	LIBOR+ 235bps	290,000	5,974,725	290,000	5,781,208
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 1st. Section (Secured)	USD	01-Feb-26	4.67%	53,500	1,102,234	53,500	1,066,533
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (The Pru-Met Loan) 2nd. Section (Secured)	USD	01-Feb-26	4.67%	53,500	1,102,234	53,500	1,066,533
			Total	827,000	17,038,269	857,000	17,084,466
Long term debt interest accrued				5,328	109,797	1,488	29,668
Deferred financing cost				(3,075)	(63,353)	(3,573)	(71,228)
			Total debt	829,253	17,084,713	854,915	17,042,906
Less: Current portion of long term debt				5,328	109,797	1,488	29,668
Total long term debt				823,925	\$ 16,974,916	853,427	\$ 17,013,238

During the three month periods ended March 31, 2021 and 2020, FIBRAPL paid interest on long term debt of \$3.4 million U.S. dollars (\$70.2 million Mexican Pesos) and \$8.3 million U.S. dollars (\$165.0 million Mexican Pesos) respectively, and principal of \$40.0 million U.S. dollars (\$825.1 million Mexican Pesos) and \$45.0 million U.S. dollars (\$1,101.7 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 March 31, 2021, FIBRAPL was in compliance with all its covenants.

9. Equity

As of March 31, 2021, total CBFIs outstanding were 849,185,514.

On March 17, 2020, FIBRAPL recorded 200,000,000 CBFIs issued through the subscription rights offering. Qualified existing CBFI holders were granted a right to subscribe to the additional CBFIs. All 200,000,000 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 CBFI

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

in thousands Mexican Pesos, except per CBFI	For the three months ended March 31	
	2021	2020
Basic and diluted earnings (loss) per CBFI (pesos)	\$ 0.94	\$ (0.48)
Net income (loss)	797,844	(329,356)
Weighted average number of CBFIs ('000)	849,186	681,444

As of March 31, 2021, FIBRAPL had 849,185,514 CBFIs outstanding, which includes 200,000,000 CBFIs from the rights offering on March 17, 2020. See note 8.

11. Affiliates information

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

a. Due to affiliates

As of March 31, 2021 and December 31, 2020, the outstanding balances due to related parties were as follows:

in thousands Mexican Pesos	March 31, 2021	December 31, 2020
Property management fees	\$ 11,890	\$ 11,296
Total due to Affiliates	\$ 11,890	\$ 11,296

b. Transactions with affiliates

Transactions with affiliated companies for the three month periods then ended March 31, 2021, and 2020, were as follows:

in thousands Mexican Pesos	For the three months ended March 31,	
	2021	2020
Asset management fee	\$ (108,736)	\$ (91,022)
Property management fee	(35,149)	(30,977)
Leasing commissions	(15,300)	(12,862)
Development fee	(7,401)	(2,722)
Maintenance costs	(3,725)	(2,636)

12. Hedging activities

As of March 31, 2021, FIBRAPL has an asset of \$8.8 million Mexican Pesos related to treasury lock contracts and an asset of \$8.9 million Mexican pesos related to currency option contracts.

Treasury Lock

Below is a summary of the terms and fair value of the treasury lock agreements.

in thousands Mexican Pesos	Effective date	Maturity date	Notional amount*	March 31, 2021	December 31, 2020
Counterparty:					
Treasury Lock					
Bank of Nova Scotia	(A)	30-Apr-21	\$ 25.0	\$ 1,132	\$ -
Bank of Nova Scotia	(A)	30-Apr-21	25.0	2,400	-
Bank of Nova Scotia	(A)	30-Apr-21	50.0	5,234	-
Total treasury lock				\$ 8,766	\$ -

* (amount in million U.S. dollars)

(A) On March 22, 2021, FIBRAPL entered into three interest rate lock agreements to the U.S. treasury rate for an aggregate notional amount of 100.0 million U.S. dollars with the Bank of Nova Scotia to effectively lock the 10 year treasury rate for the corresponding notional amount until April 30, 2021.

The treasury lock 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

Below is a summary of the terms and fair value of the exchange rate options agreements.

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	
						March 31, 2021	December 31, 2020	March 31, 2021	December 31, 2020
1-Oct-20	31-Dec-20	5-Jan-21	19.5000 USD-MXN	Level 2	\$ 100,000	\$ -	\$ 5,229	\$ -	\$ 262
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	128	658	6	33.00
1-Apr-21	30-Jun-21	2-Jul-21	21.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	667	1,376	33	69.00
1-Jul-21	30-Sep-21	4-Oct-21	22.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	1,050	1,296	51	65.00
1-Jul-21	30-Sep-21	4-Oct-21	21.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	2,129	2,253	103	113.00
1-Oct-21	31-Dec-21	4-Jan-22	22.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	1,854	1,854	90	93.00
1-Oct-21	31-Dec-21	5-Jan-22	21.0000 USD-MXN	Level 2	75,000	3,155	2,990	153	150.00
Total currency Options						\$ 8,983	\$ 15,955	\$ 436	\$ 800

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 within unrealized gain (loss) on exchange rate options.

13. Commitments and contingencies

FIBRAPL had no significant commitments or contingencies other than those described in these notes as of March 31, 2021.

14. Subsequent events

On April 15, 2021, FIBRAPL acquired one logistic facility located in Mexico City with a leasable area of 95,852 square feet from a third party, with a total investment of \$8.8 million U.S. dollars (\$180.0 million Mexican pesos).

On April 15, 2021, FIBRAPL entered into one interest rate lock agreement to the U.S. treasury rate for a notional amount of \$25.0 million U.S. dollars with the Bank of Nova Scotia.

On April 14, 2021, FIBRAPL has recast and upsized the Credit Facility with Citibank N.A. from \$325.0 million U.S. dollars to \$400.0 million U.S. dollars, which matures on April 14, 2024, at a rate per annum equal to 2% per annum above the applicable Base Rate plus the Applicable Margin. The terms of the note contain two separate one-year extension options which may be extended at the borrower's option and with approval of the lender's Risk Committee.

On April 13, 2021, FIBRAPL entered into one interest rate lock agreement to the U.S. treasury rate for a notional amount of \$25.0 million U.S. dollars with the Bank of Nova Scotia.

15. Financial statements approval

On April 16, 2021, the issuance of these interim condensed financial statements was authorized by Jorge Roberto Girault Facha, Finance SVP.

* * * * *



Centro Industrial Juarez #12, Juarez, Mexico

FIRST QUARTER 2021

FIBRA Prologis Supplemental Financial Information

Unaudited

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

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



Apodaca #3, Monterrey, Mexico

Highlights

- 3 Company Profile
- 5 Company Performance
- 6 Operating Performance
- 7 2021 Guidance

Financial Information

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

Operation Overview

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

Capital Deployment

- 15 Acquisitions
- 16 Dispositions

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)



Pharr Bridge #10, Reynosa, Mexico

FIBRA Prologis is a leading owner and operator of Class-A industrial real estate in Mexico. As of March 31, 2021, FIBRA Prologis was comprised of 205^(A) logistics and manufacturing facilities in six industrial markets in Mexico totaling 40.1 million square feet (3.7 million square meters) of Gross Leasing Area (“GLA”).

MARKET PRESENCE

96.7%^(B) Occupancy

TOTAL MARKETS

GLA	% Net Effective Rent
39.8 MSF	100%

MANUFACTURING-DRIVEN MARKETS

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
12.4 MSF	30.4%	98.6%

CONSUMPTION-DRIVEN MARKETS

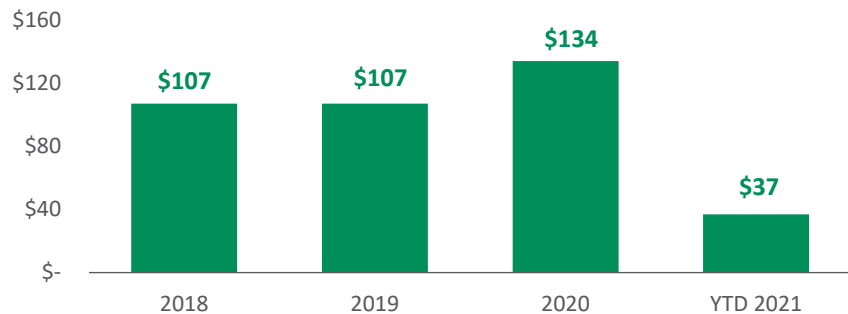
Guadalajara, Mexico City, Monterrey

GLA	% Net Effective Rent	Occupancy
27.4 MSF	69.6%	95.9%



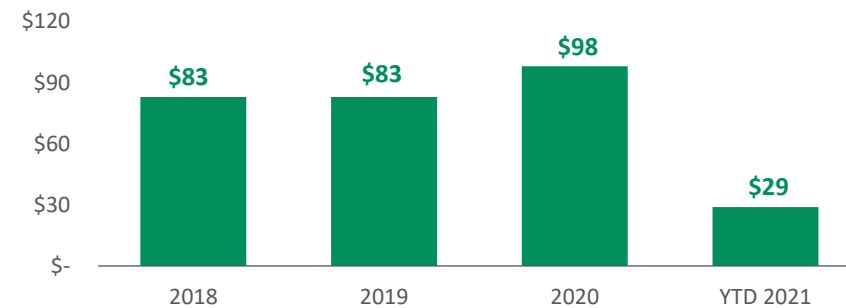
FFO, AS MODIFIED BY FIBRA PROLOGIS

(in millions of US\$)



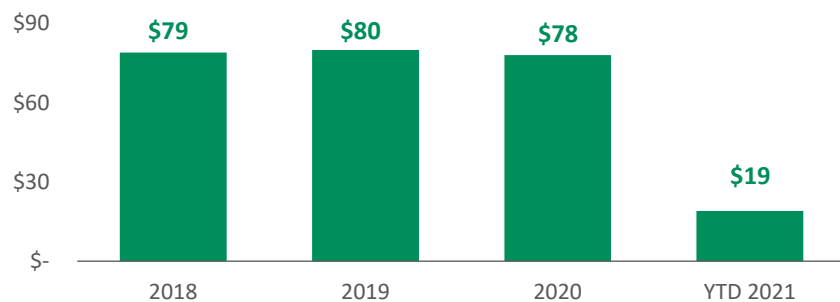
AFFO

(in millions of US\$)



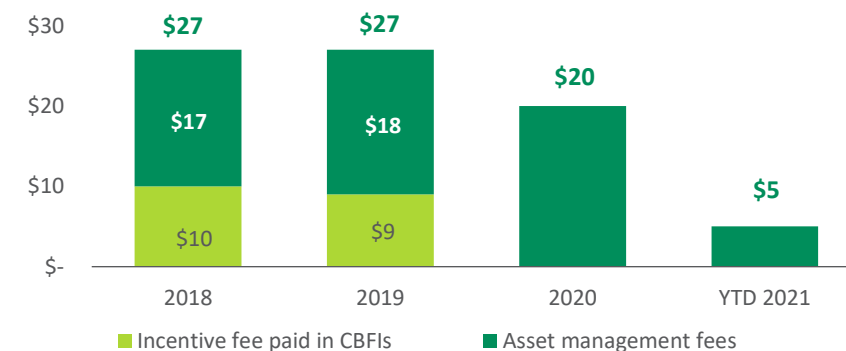
DISTRIBUTIONS

(in millions of US\$)



ASSET MANAGEMENT FEES AND INCENTIVE FEE

(in millions of US\$)



Highlights

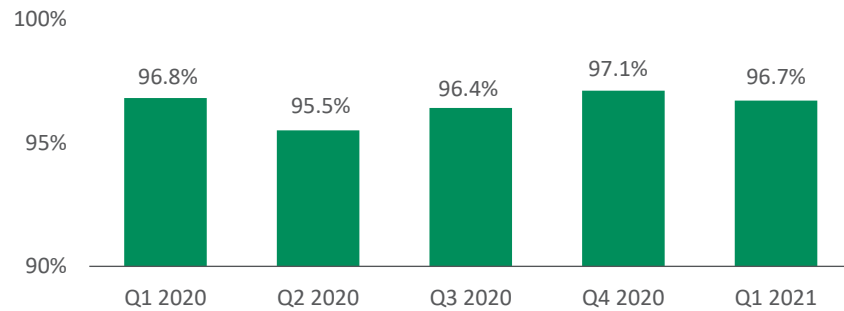
Company Performance

1Q 2021 Supplemental

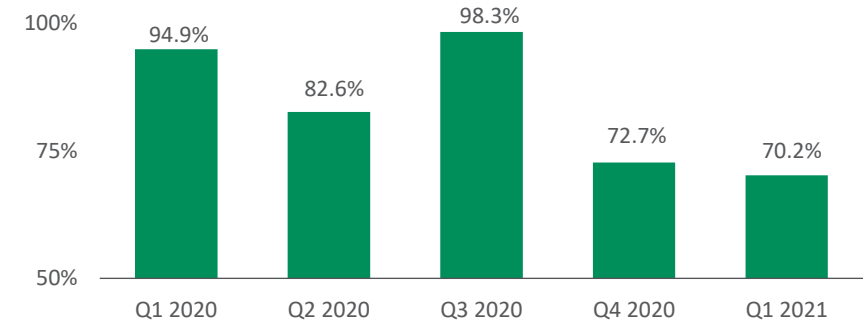
in thousands, except per CBFi amounts

	For the three months ended									
	March 31, 2021		December 31, 2020		September 30, 2020		June 30, 2020		March 31, 2020	
	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)	Ps.	US\$ ^(A)
Revenues	1,208,550	59,671	1,223,651	58,027	1,236,406	55,665	1,223,139	51,997	978,626	51,201
Gross Profit	1,063,945	52,592	1,066,494	50,192	1,089,151	48,804	1,065,795	44,935	837,013	44,597
Net Income (loss)	797,844	39,741	2,793,096	133,852	1,473,968	66,150	(375,034)	(16,080)	(329,356)	(15,015)
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	704,356	32,824	835,180	37,344	789,354	33,159	622,353	33,266
FFO, as modified by FIBRA Prologis	737,189	36,761	693,313	32,281	823,584	36,820	775,408	32,557	610,140	32,674
AFFO	580,739	28,822	528,805	23,654	630,292	28,101	562,469	23,440	403,369	23,279
Adjusted EBITDA	932,653	46,170	956,910	45,249	1,048,525	47,002	975,796	41,027	813,159	42,739
Net earnings (loss) per CBFi	0.9395	0.0468	3.2891	0.1576	1.7357	0.0779	(0.4416)	(0.0189)	(0.4833)	(0.0220)
AMEFIBRA FFO per CBFi	0.8805	0.0439	0.8294	0.0387	0.9835	0.0440	0.9295	0.0390	0.9133	0.0488
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFi	0.8681	0.0433	0.8164	0.0380	0.9699	0.0434	0.9131	0.0383	0.8954	0.0479

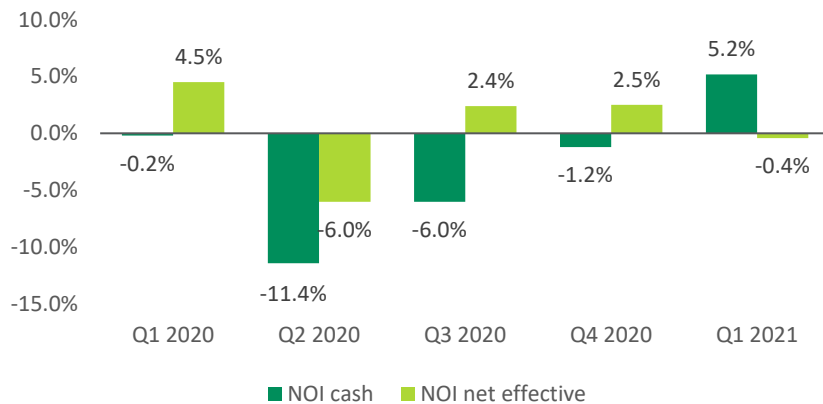
PERIOD END OCCUPANCY – OPERATING PORTFOLIO



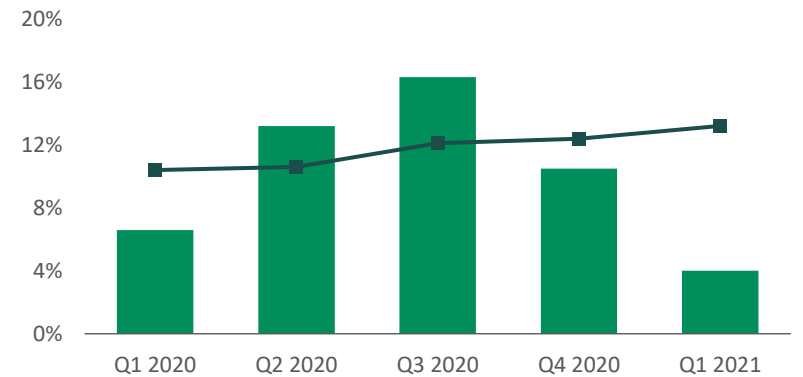
WEIGHTED AVERAGE CUSTOMER RETENTION



SAME STORE NOI CHANGE OVER PRIOR YEAR (A)



NET EFFECTIVE RENT CHANGE



	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021
■ Quartely Actual	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%	4.0%
■ Trailing 4Q Average	10.4%	10.6%	12.1%	12.4%	13.2%

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

1Q, 2021 Supplemental

in thousands	March 31, 2021		December 31, 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Assets:				
Current assets:				
Cash	297,170	14,424	434,406	21,791
Trade receivables, net ^(A)	72,929	3,541	52,313	2,624
Other receivables and value added tax	4,749	231	108,074	5,421
Prepaid expenses	92,345	4,483	2,478	125
Current portion of exchange rate options	8,983	436	15,955	800
Assets held for sale	-	-	511,338	25,650
	476,176	23,115	1,124,564	56,411
Non-current assets:				
Investment properties ^(B)	59,320,355	2,879,279	56,831,355	2,850,804
Other investment properties	35,758	1,736	34,600	1,736
Non-current prepaid expenses	1,000	48	49,838	2,500
Hedge instruments	8,766	426	-	-
Other assets	28,159	1,366	30,692	1,541
	59,394,038	2,882,855	56,946,485	2,856,581
Total assets	59,870,214	2,905,970	58,071,049	2,912,992
Liabilities and Equity:				
Current liabilities:				
Trade payables	36,919	1,790	71,397	3,581
Prepaid rent	35,882	1,742	49,573	2,487
Value added tax payables	6,512	316	-	-
Due to affiliates	11,890	577	11,296	566
Current portion of long term debt	109,797	1,488	29,668	1,488
	201,000	5,913	161,934	8,122
Non-current liabilities:				
Long term debt	16,974,916	827,765	17,013,238	853,427
Security deposits	364,885	17,711	353,644	17,740
	17,339,801	845,476	17,366,882	871,167
Total liabilities	17,540,801	851,389	17,528,816	879,289
Equity:				
CBFI holders capital	22,369,174	1,401,608	22,369,174	1,401,608
Other equity accounts and retained earnings	19,960,239	652,973	18,173,059	632,095
Total equity	42,329,413	2,054,581	40,542,233	2,033,703
Total liabilities and equity	59,870,214	2,905,970	58,071,049	2,912,992

Financial Information

Interim Condensed Statements of Comprehensive Income

1Q 2021 Supplemental

in thousands, except per CBFi amounts	For the three months ended March 31,			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Revenues:				
Lease rental income	1,071,798	52,881	848,876	44,537
Rental recoveries	126,295	6,226	109,556	5,624
Other property income	10,457	564	20,194	1,040
	1,208,550	59,671	978,626	51,201
Operating expenses:				
Operating and maintenance	(71,224)	(3,492)	(55,817)	(2,841)
Utilities	(9,201)	(454)	(8,810)	(430)
Property management fees	(35,149)	(1,700)	(30,977)	(1,383)
Real estate taxes	(20,847)	(1,043)	(18,163)	(996)
Non-recoverable operating expenses	(8,184)	(390)	(27,846)	(954)
	(144,605)	(7,079)	(141,613)	(6,604)
Gross profit	1,063,945	52,592	837,013	44,597
Other (expenses) income:				
Gains (losses) on valuation of investment properties	67,707	3,331	(915,970)	(45,940)
Asset management fees	(108,736)	(5,314)	(91,022)	(4,421)
Professional fees	(11,004)	(542)	(12,144)	(610)
Interest expense	(179,525)	(8,642)	(180,303)	(9,014)
Amortization of deferred financing cost	(10,502)	(511)	(12,213)	(592)
Unused credit facility fee	(9,937)	(481)	(10,503)	(459)
Unrealized gain on exchange rate hedge instruments	6,279	305	63,296	2,606
Realized (loss) gain on exchange rate hedge instruments	(8,386)	(407)	80,421	3,224
Unrealized exchange loss, net	(13,331)	(656)	(86,822)	(4,355)
Realized exchange gain, net	2,943	145	1,697	86
Other general and administrative expenses	(1,609)	(79)	(2,806)	(137)
	(266,101)	(12,851)	(1,166,369)	(59,612)
Net income (loss)	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
Other comprehensive income:				
<i>Items that are not reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Translation gain (loss) from functional currency to reporting currency	1,356,089	527	8,675,879	(22,181)
<i>Items that are or may be reclassified subsequently to profit or loss:</i>				
Unrealized gain (loss) on interest rate of hedge instruments	8,766	426	(165,340)	(6,808)
	1,364,855	953	8,510,539	(28,989)
Total comprehensive income (loss) for the period	2,162,699	40,694	8,181,183	(44,004)
Earnings (loss) per CBFi (A)	0.9395	0.0468	(0.4833)	(0.0220)

Financial Information

1Q 2021 Supplemental

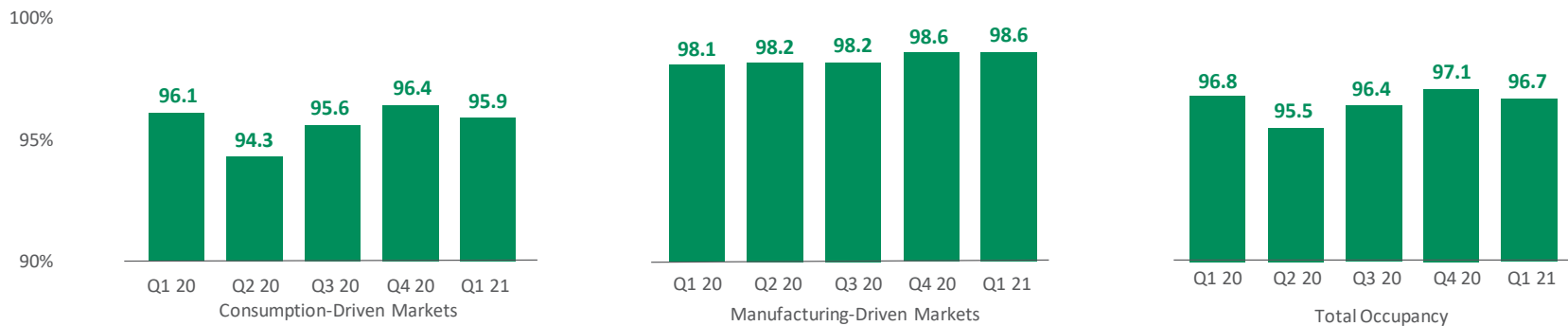
Reconciliations of Net Income to FFO, AMEFIBRA FFO, AFFO and EBITDA

in thousands	For the three months ended March 31,			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to FFO				
Net Income (loss)	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
(Gains) losses on valuation of investment properties	(67,707)	(3,331)	915,970	45,940
Unrealized gain on exchange rate hedge instruments	(6,279)	(305)	(63,296)	(2,606)
Unrealized exchange loss, net	13,331	656	86,822	4,355
Amortization of deferred financing costs	10,502	511	12,213	592
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	622,353	33,266
Amortization of deferred financing costs	(10,502)	(511)	(12,213)	(592)
FFO , as modified by FIBRA Prologis	737,189	36,761	610,140	32,674
Adjustments to arrive at Adjusted FFO ("AFFO")				
Straight-lined rents	(20,389)	(1,020)	(67,926)	(2,797)
Property improvements	(44,665)	(2,305)	(56,859)	(2,498)
Tenant improvements	(70,702)	(3,587)	(61,118)	(3,068)
Leasing commissions	(31,196)	(1,538)	(33,081)	(1,624)
Amortization of deferred financing costs	10,502	511	12,213	592
AFFO	580,739	28,822	403,369	23,279

in thousands	For the three months ended March 31,			
	2021		2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Reconciliation of Net Income to Adjusted EBITDA				
Net income (loss)	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
(Gains) losses on valuation of investment properties	(67,707)	(3,331)	915,970	45,940
Interest expense	179,525	8,642	180,303	9,014
Amortization of deferred financing costs	10,502	511	12,213	592
Unused credit facility fee	9,937	481	10,503	459
Unrealized gain on exchange rate hedge instruments	(6,279)	(305)	(63,296)	(2,606)
Unrealized exchange loss, net	13,331	656	86,822	4,355
Pro forma adjustments for dispositions	(4,500)	(225)	-	-
Adjusted EBITDA	932,653	46,170	813,159	42,739

Operating Metrics – Owned and Managed

PERIOD ENDING OCCUPANCY - OPERATING PORTFOLIO



LEASING ACTIVITY

square feet in thousands	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021
Square feet of leases commenced:					
Renewals	2,236	4,317	3,424	683	482
New leases	400	737	336	387	375
Total square feet of leases commenced	2,636	5,054	3,760	1,070	857
Average term of leases commenced (months)	60	79	61	68	49
Operating Portfolio:					
Trailing four quarters - leases commenced	8,161	11,208	14,189	12,520	10,741
Trailing four quarters - % of average portfolio	23.4%	32.1%	38.8%	33.2%	27.6%
Rent change - cash	0.3%	1.2%	7.5%	-7.1%	-3.5%
Rent change - net effective	6.6%	13.2%	16.3%	10.5%	4.0%

Operating Metrics – Owned and Managed

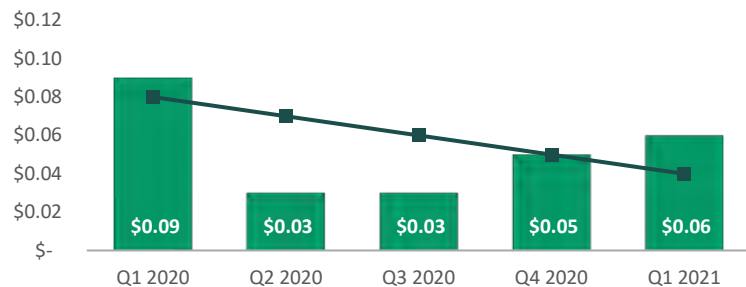
CAPITAL EXPENDITURES INCURRED ^(A) IN THOUSANDS

in thousands	Q1 2020		Q2 2020		Q3 2020		Q4 2020		Q1 2021	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Property improvements	56,859	2,498	23,094	983	28,582	1,292	38,319	1,874	44,665	2,305
Tenant improvements	61,118	3,068	87,061	3,688	70,224	3,196	60,603	2,949	70,702	3,587
Leasing commissions	33,081	1,624	50,525	2,186	32,652	1,471	23,843	1,125	31,196	1,538
Total turnover costs	94,199	4,692	137,586	5,874	102,876	4,667	84,446	4,074	101,898	5,125
Total capital expenditures	151,058	7,190	160,680	6,857	131,458	5,959	122,765	5,948	146,563	7,430
Trailing four quarters - % of gross NOI		15.6%		17.0%		16.9%		14.0%		13.6%

SAME STORE INFORMATION

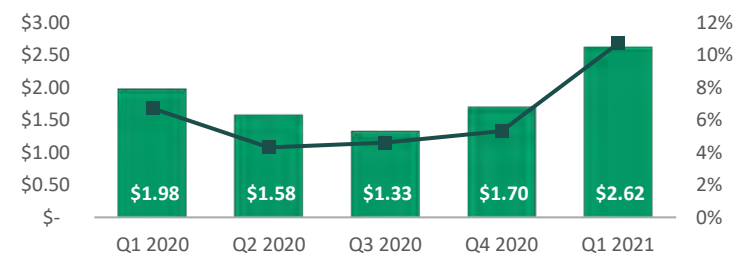
	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021
Square feet of population	34,508	34,508	34,508	34,508	34,124
Average occupancy	96.8%	94.3%	96.4%	97.1%	96.7%
Percentage change:					
Rental income- cash	1.4%	(10.4%)	(9.1%)	3.6%	5.3%
Rental expenses- cash	9.7%	(5.5%)	(22.0%)	25.7%	65.8%
NOI - Cash	(0.2%)	(11.4%)	(6.0%)	(1.2%)	5.2%
NOI - net effective	4.5%	(6.0%)	2.4%	2.5%	(0.4%)
Average occupancy	(5.0%)	(5.7%)	0.1%	0.5%	(0.1%)

PROPERTY IMPROVEMENTS PER SQUARE FOOT (USD)



	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021
Quarterly total	\$ 0.09	\$ 0.03	\$ 0.03	\$ 0.05	\$ 0.06
Trailing four quarter average	\$ 0.08	\$ 0.07	\$ 0.06	\$ 0.05	\$ 0.04

ESTIMATED TURNOVER COSTS ON LEASES COMMENCED (A)



	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021
USD per square foot	\$ 1.98	\$ 1.58	\$ 1.33	\$ 1.70	\$ 2.62
As a % of lease value	6.7%	4.3%	4.6%	5.3%	10.7%

Operations Overview

Investment Properties

1Q 2021 Supplemental

square feet and currency in thousands	# of Building	Square Feet		Occupied %	Leased %	First Quarter NOI		Net Effective Rent				Investment Properties Value			
		Total	% of Total			Annualized		% of Total		Per Sq Ft		Total	% of Total		
						Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$			Ps.	US\$
Consumption-Driven Markets															
Mexico City	62	16,500	41.2	97.3	98.8	469,016	23,184	1,992,352	96,704	44.7	124	6.02	27,074,042	1,314,114	45.5
Guadalajara	23	5,444	13.6	96.5	96.5	138,364	6,839	560,079	27,185	12.6	107	5.18	7,042,965	341,850	11.9
Monterrey	25	5,509	13.7	91.0	91.0	131,453	6,498	547,717	26,585	12.3	109	5.30	7,506,727	364,360	12.6
Total Consumption-Driven Markets	110	27,453	68.5	95.9	96.8	738,833	36,521	3,100,148	150,474	69.6	118	5.72	41,623,734	2,020,324	70.0
Manufacturing-Driven Markets															
Reynosa	30	4,712	11.8	100.0	100.0	128,352	6,345	534,614	25,949	12.1	113	5.51	5,918,068	287,250	10.0
Tijuana	33	4,208	10.5	100.0	100.0	110,204	5,447	474,022	23,008	10.6	113	5.47	6,524,812	316,700	11.0
Ciudad Juarez	29	3,445	8.6	94.9	94.9	80,961	4,002	342,146	16,607	7.7	105	5.08	4,468,682	216,900	7.5
Total Manufacturing-Driven Markets	92	12,365	30.9	98.6	98.6	319,517	15,794	1,350,782	65,564	30.4	111	5.38	16,911,562	820,850	28.5
Total operating portfolio	202	39,818	99.4	96.7	97.3	1,058,350	52,315	4,450,930	216,038	100	116	5.61	58,535,296	2,841,174	98.5
VAA Mexico City	3	259	0.6	-	-								337,366	16,375	0.6
Total operating properties	205	40,077	100.0	96.7	97.3	1,058,350	52,315	4,450,930	216,038	100	116	5.61	58,872,662	2,857,549	99.1
Intermodal facility ^(A)						5,595	277						350,243	17,000	0.6
Excess land ^(B)													97,450	4,730	0.2
Other investment properties ^(C)													35,758	1,736	0.1
Total investment properties		40,077	100.0			1,063,945	52,592						59,356,113	2,881,015	100.0

A. 100% occupied as of March 31, 2021.

B. Fibra Prologis has 20.75 acres of land in Monterrey with an estimated build out of 305,948 square feet as of March 31, 2021.

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

Operations Overview

Customer Information

1Q 2021 Supplemental

square feet in thousands

Top 10 Customers as % of Net Effective Rent

	% of Net Effective Rent	Total Square Feet
1 Amazon	4.1%	1,427
2 Mercado Libre	3.6%	1,053
3 Geodis	3.5%	1,181
4 IBM de México, S. de R.L.	2.8%	1,222
5 DHL	2.2%	827
6 LG	2.0%	770
7 Kuehne + Nagel	1.6%	653
8 Whirlpool Corporation	1.5%	588
9 CEVA Logistics	1.3%	453
10 Uline	1.2%	501
Top 10 Customers	23.8%	8,675

square feet and currency in thousands

Lease Expirations - Operating Portfolio

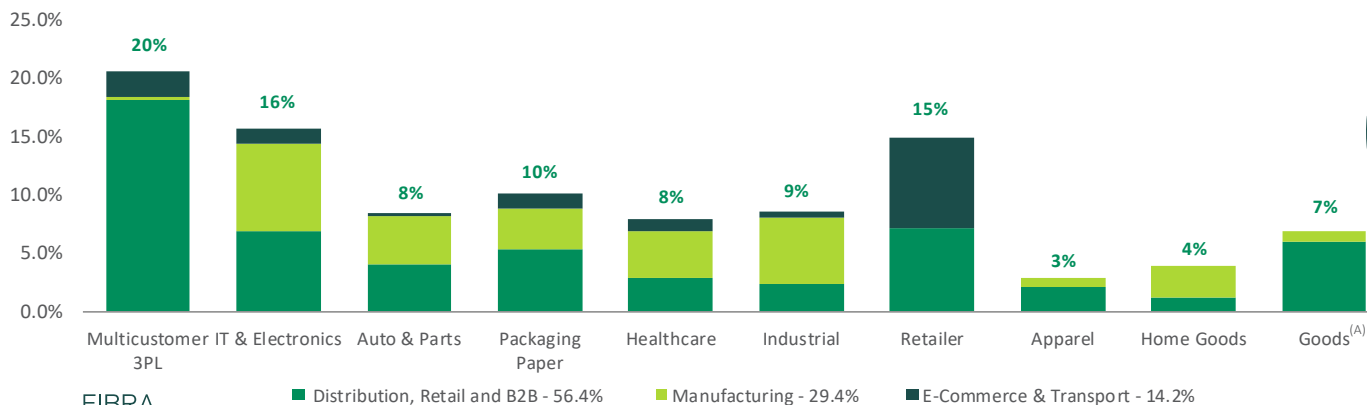
Year	Occupied Sq Ft		Total		Per Sq Ft		Net Effective Rent	
	Sq Ft	Ps.	US\$	% of Total	Ps.	US\$	% Currency	
							% Ps.	% US\$
2021	3,036	344,204	16,707	8%	113.39	5.50	43%	57%
2022	6,222	697,290	33,845	16%	112.06	5.44	55%	45%
2023	5,298	573,624	27,842	13%	108.28	5.26	31%	69%
2024	3,456	383,174	18,598	9%	110.87	5.38	14%	86%
2025	7,799	890,825	43,239	20%	114.22	5.54	32%	68%
MTM	155	16,017	777	0%	103.31	5.01	0%	100%
Thereafter	12,546	1,545,796	75,030	34%	123.21	5.98	38%	62%
Total	38,512	4,450,930	216,038	100%	115.6	5.61	37%	63%

Lease Currency - Operating Portfolio

	Annualized Net Effective Rent USD	% of Total	Occupied Sq Ft	% of Total
Leases denominated in Ps.	79,511	36.8	13,936	36.2
Leases denominated in US\$	136,527	63.2	24,576	63.8
Total	216,038	100	38,512	100

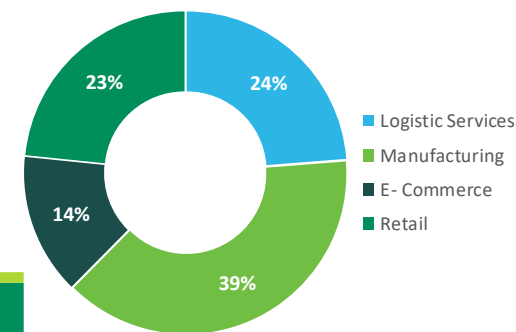
USE OF SPACE BY CUSTOMER INDUSTRY

% of Portfolio NER



CUSTOMER TYPE

% of Portfolio NER



Capital Deployment

Acquisitions

1Q 2021 Supplemental

square feet and currency in thousands

	Q1 2021		
	Sq Ft	Acquisition Price ^(A)	
		Ps.	US\$
BUILDING ACQUISITIONS			
Consumption-Driven Markets			
Mexico City	259	344,434	17,029
Guadalajara	-	-	-
Monterrey	-	-	-
Total Consumption-Driven Markets	259	344,434	17,029
Manufacturing-Driven Markets			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	-	-	-
Ciudad Juarez	-	-	-
Total Manufacturing-Driven Markets	-	-	-
Total Building Acquisitions	259	344,434	17,029
Weighted average stabilized cap rate		7.1%	

Capital Deployment

Dispositions

1Q 2021 Supplemental

square feet and currency in thousands

	Q1 2021		
	Sq Ft	Sales Price ^(A)	
		Ps.	US\$
BUILDING DISPOSITIONS			
Consumption-Driven Markets			
Mexico City	-	-	-
Guadalajara	493	515,159	25,500
Monterrey	-	-	-
Total Consumption-Driven Markets	493	515,159	25,500
Manufacturing-Driven Markets			
Reynosa	-	-	-
Tijuana	-	-	-
Ciudad Juarez	-	-	-
Total Manufacturing-Driven Markets	-	-	-
Total Building Dispositions	493	515,159	25,500
Weighted average stabilized cap rate		8.2%	

Capitalization

Debt Summary and Metrics

1Q 2021 Supplemental

Maturity	Credit Facility		Senior		Unsecured Term loan		Secured Mortgage Debt		Total	Wtd Avg. Cash	Wtd Avg. Effective	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$				
	2022	-	-	-	-	-	-	-				-
2023	-	-	-	-	1,133	55	40	2	1,173	57	2.4%	2.4%
2024	-	-	-	-	5,975	290	50	2	6,025	292	2.2%	2.2%
2025	-	-	-	-	-	-	52	3	52	3	4.7%	4.7%
2026	-	-	-	-	-	-	2,062	100	2,062	100	4.7%	4.7%
Thereafter	-	-	7,726	375	-	-	-	-	7,726	375	4.1%	4.2%
Subtotal- debt par value	-	-	7,726	375	7,108	345	2,204	107	17,038	827		
Interest payable and deferred financing cost	-	-	-	-	41	2	-	-	41	2		
Total debt	-	-	7,726	375	7,149	347	2,204	107	17,079	829	3.4%	3.4%

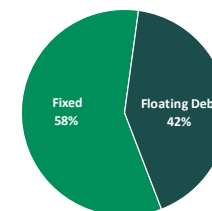
Weighted average cash interest rate ^(A)		4.1%	2.2%	4.7%	3.4%
Weighted average effective interest rate ^(B)		4.2%	2.2%	4.7%	3.4%
Weighted average remaining maturity in years	1.3	11.6	2.7	4.8	7.0

Liquidity	Ps.	US\$
Aggregate lender commitments	6,696	325
Less:		
Borrowings outstanding	-	-
Outstanding letters of credit	-	-
Current availability	6,696	325
Unrestricted cash	297	14
Total liquidity	6,993	339

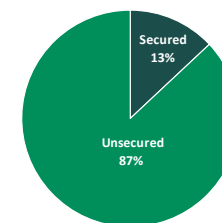
Debt Metrics ^(C)	2021	2020
	First Quarter	Fourth Quarter
Debt, less cash and VAT, as % of investment properties	28.2%	29.0%
Fixed charge coverage ratio	5.34x	4.18x
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.4x	4.61x

Bond Debt Covenants ^(F)	1Q21	Bond Metrics
Leverage ratio	30.5%	<60%
Secured debt leverage ratio	3.9%	<40%
Fixed charge coverage ratio	5.34x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV	28.5%	<50%

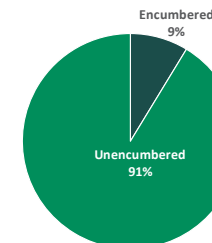
FIXED VS. FLOATING DEBT ^(D)



SECURED VS. UNSECURED DEBT



ENCUMBERED VS. UNENCUMBERED ASSETS POOL ^(E)



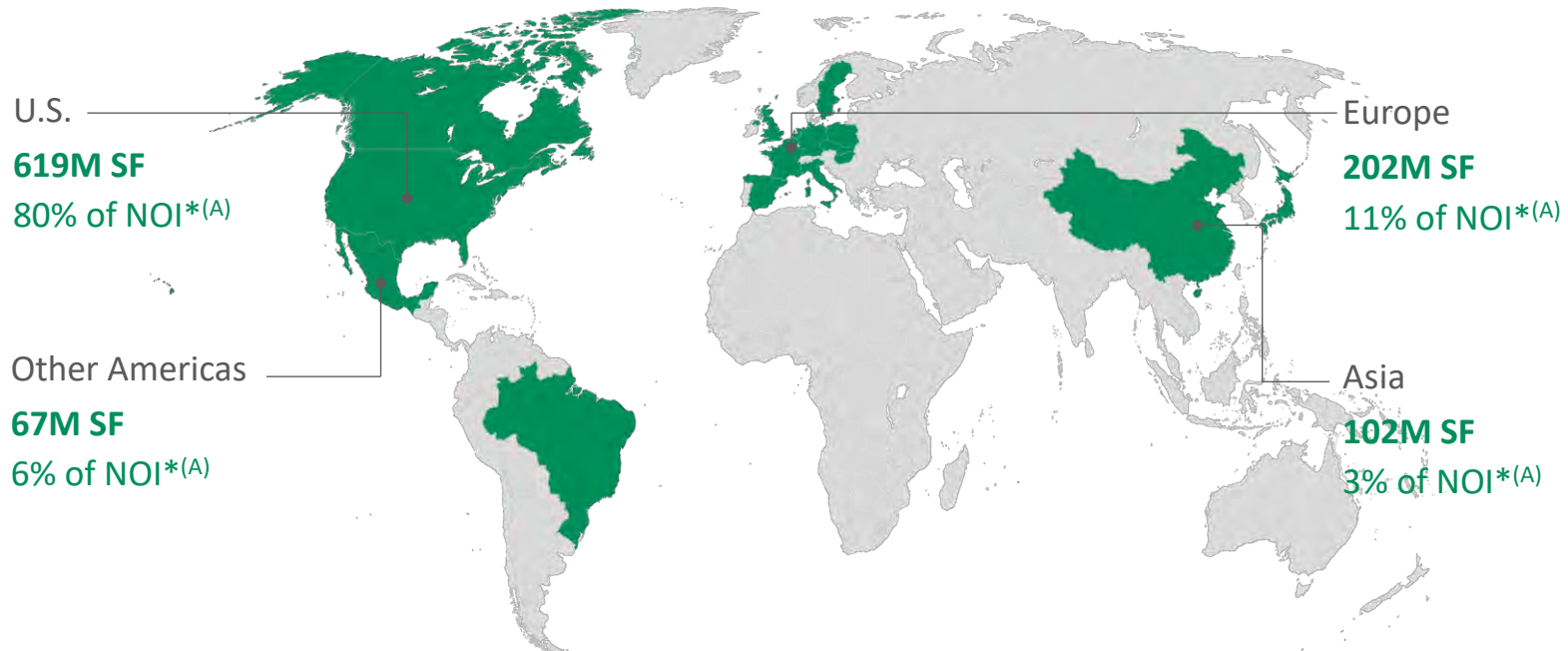
- A. Interest rates are based on the cash rates associated with the respective weighted average debt amounts outstanding.
- B. Interest rate is based on the effective rate, which includes the amortization of related premiums (discounts) and finance costs. The net premiums (discounts) and finance costs associated with the respective debt were included in the maturities by year.
- C. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section and are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules.
- D. Includes the interest rate swap contract.
- E. Based on fair market value as of March 31, 2021.
- F. These calculations are based on actual U.S. Dollars as described in the Notes and Definitions section, please refer to page 22.

Prologis, Inc., is the global leader in logistics real estate with a focus on high-barrier, high-growth markets. As of March 31, 2021, 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 990 million square feet (92 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.

4,718
Buildings

990M
Square Feet

~\$14B
Build Out of Land (TEI)

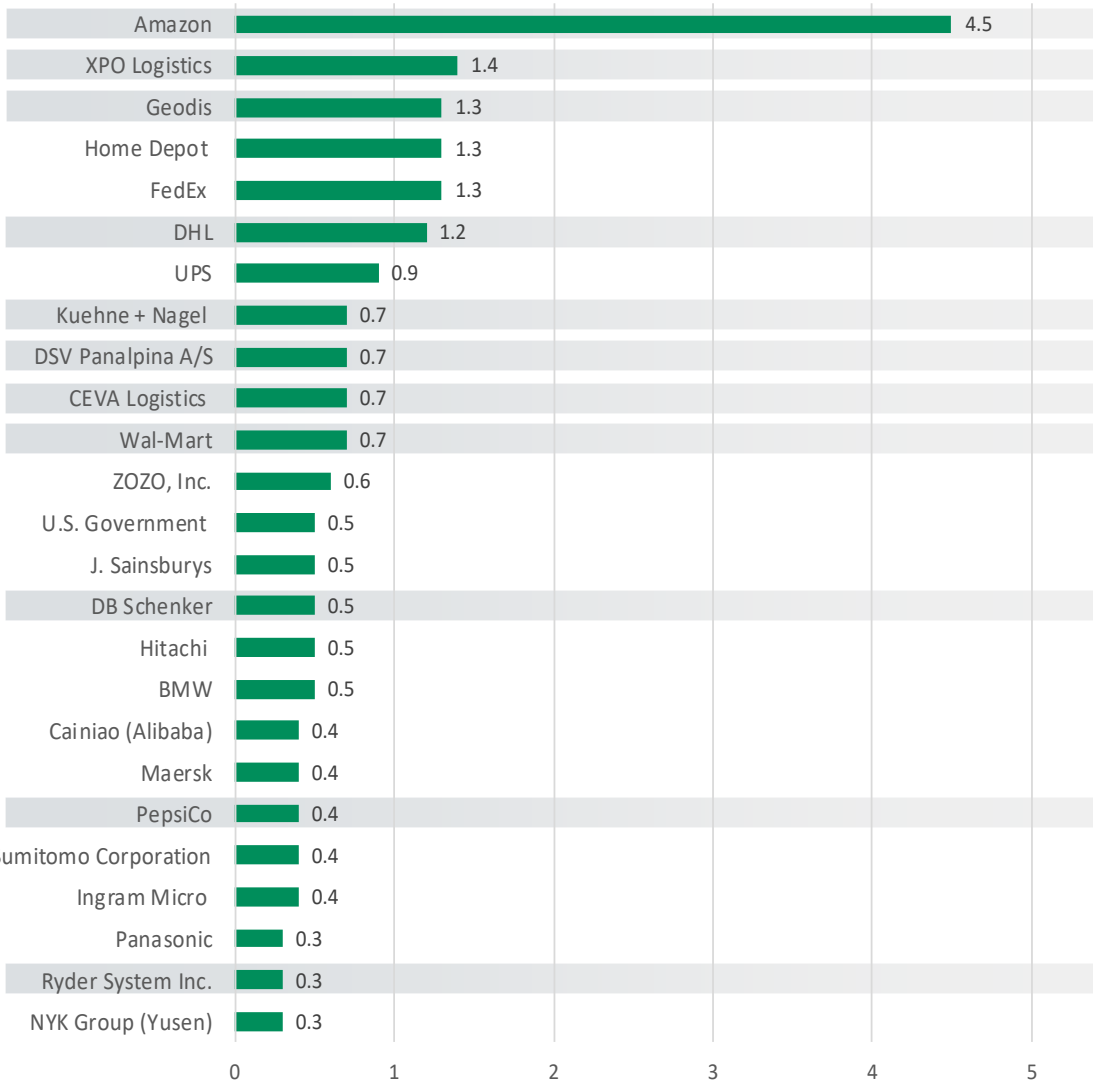


Sponsor

Prologis Global Customer Relationships (A)

1Q. 2021 Supplemental

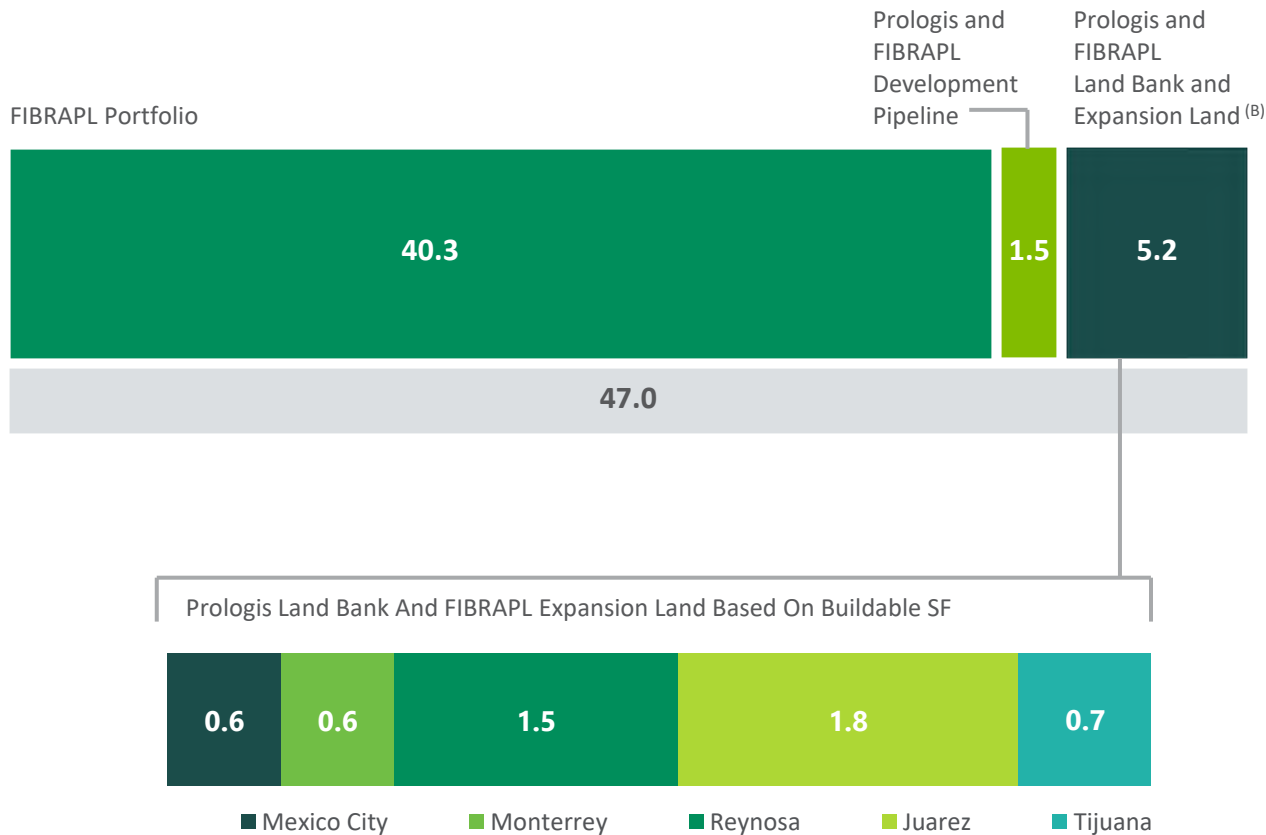
(% Net Effective Rent)



A. Data as of March 31, 2021. The shading represents customers who are also customers of FIBRA Prologis.

EXTERNAL GROWTH VIA PROLOGIS DEVELOPMENT PIPELINE

(MSF) ^(A)



- 16% 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	0.4	100.0%
Monterrey	0.2	100.0%
Ciudad Juarez	0.5	56.0%
Tijuana	0.4	100.0%
Total	1.5	87.0%



Park Grande #1, Mexico City, Mexico

Notes and Definitions

Notes and Definitions

1Q 2021 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:

in thousands, except per share amounts

	For the three months ended			
	March 31, 2021		March 31, 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Earnings				
Net income (loss)	797,844	39,741	(329,356)	(15,015)
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	681,444	681,444
Earnings (loss) per CBFIs - Basic and Diluted	0.9395	0.0468	(0.4833)	(0.0220)

FFO				
AMEFIBRA FFO	747,691	37,272	622,353	33,266
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	681,444	681,444
AMEFIBRA FFO per CBFIs – Basic and Diluted	0.8805	0.0439	0.9133	0.0488
FFO, as modified by FIBRA Prologis	737,189	36,761	610,140	32,674
Weighted average CBFIs outstanding - Basic and Diluted	849,186	849,186	681,444	681,444
FFO, as modified by FIBRA Prologis per CBFIs	0.8681	0.0433	0.8954	0.0479

Debt Covenants are calculated in accordance with the respective debt agreements and may be different than other covenants or metrics presented. They are not calculated in accordance with the applicable regulatory rules with the exception of Leverage ratio according to CNBV. Please refer to the respective agreements for full financial covenant descriptions. Debt covenants as of the period end were as follows:

in thousands	March 31, 2021	
	US\$	Limit
Leverage ratio		
Total Debt	827,000	
Total Asset ⁽¹⁾	2,714,426	
Leverate ratio	30.5%	<60%
Secured debt leverage ratio		
Secured Debt	107,000	
Total Asset ⁽¹⁾	2,714,426	
Secured debt leverage ratio	3.9%	<40%
Fixed charge coverage ratio		
EBITDA	184,680	
Interest Expenses	34,568	
Fixed charge coverage ratio	5.34x	>1.5x
Leverage ratio according CNBV		
Total Debt	827,000	
Total Asset ⁽²⁾	2,905,970	
Leverage rateio according CNBV	28.5%	<50%
Total Assets⁽¹⁾		
Net Operating Income	210,368	
CAP Rate	0.0775	
Total Assets⁽¹⁾	2,714,426	
Total Assets⁽²⁾		
Cash	14,424	
Other assets	10,531	
Real estate value	2,881,015	
Total Assets⁽²⁾	2,905,970	

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

in thousands	For the three months ended			
	March 31, 2021		December 31, 2020	
	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Debt, less cash and VAT, as a % of investment properties				
Total debt - at par	17,038,269	827,000	17,084,466	857,000
Less: cash	(297,170)	(14,424)	(434,406)	(21,791)
Total debt, net of adjustments	16,741,099	812,576	16,650,060	835,209
Investment properties plus Other investment properties plus Assets held for sale	59,356,113	2,881,015	57,377,293	2,878,190
Debt, less of cash and VAT, as a % of investment properties	28.2%	28.2%	29.0%	29.0%
Fixed Charge Coverage ratio				
Adjusted EBITDA	932,653	46,170	956,910	45,249
Interest expense	179,525	8,642	220,510	10,838
Fixed charge coverage ratio	5.2x	5.34x	4.34x	4.18x
Debt to Adjusted EBITDA				
Total debt, net of adjustments	16,741,099	812,576	16,650,060	835,209
Adjusted EBITDA annualized	3,730,612	184,680	3,827,640	180,996
Debt to Adjusted EBITDA ratio	4.49x	4.4x	4.35x	4.61x

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 FIBRA 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 CBFi's.

To arrive at FFO, as modified by FIBRA Prologis we begin with AMEFIBRA FFO 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.

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 CBFi holder returns exceed an agreed upon annual expected return, payable in CBFIs.

Market Classification

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

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

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

Operating Portfolio includes stabilized industrial properties.

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

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

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 March 31, 2021, as those properties that were owned by FIBRA Prologis as of January 1, 2020 and have been in operations throughout the same three-month periods in both 2020 and 2021. 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	2021	2020	Change (%)
Rental income			
Per the statements of comprehensive income	59,671	51,201	
Properties not included in same store and other adjustments (a)	2,284	4,415	
Direct Billables Revenues from Properties included same store pool	1,467	2,050	
Straight-lined rent from properties included in the same store	774	3,290	
Same Store - Rental income - cash	64,196	60,956	5.3%
Rental expense			
Per the statements of comprehensive income	(7,079)	(6,604)	
Properties not included in same store and other adjustments	(6,397)	(358)	
Direct Billables Expenses from Properties included same store pool	(1,467)	(2,050)	
Same Store - Rental expense - cash	(14,942)	(9,012)	65.8%

1Q 2021 Supplemental

NOI			
Per the statements of comprehensive income	52,592	44,597	
Properties not included in same store	(4,113)	4,057	
Straight-lined rent from properties included in the same store	(774)	(3,290)	
Same Store - NOI - cash	47,705	45,364	5.2%
Straight-lined rent from properties included in same store	774	3,290	
Same Store NOI - Net Effective	48,479	48,654	-0.4%

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	March 31, 2021		December 31, 2020		Increase (decrease)		
	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	%
Trade receivables	81,826	3,973	62,243	3,122	19,583	851	24%
Allowance for uncollectible trade receivables	(8,897)	(432)	(9,930)	(498)	1,033	66	(12%)
Total	72,929	3,541	52,313	2,624	20,616	917	28%
% of allowance	11%	11%	16%	16%			

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

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

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

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

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

Income Approach

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

Discounted Cash Flow Method

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

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

These rates are determined based on:

- The constant interviews we have with the developers, brokers, clients and active players in the market to know their expectation of IRR (before debt or without leverage).
- Mainly the real transactions in the market are analyzed. Since we are a leading company in the real estate sector we have extensive experience in most purchase transactions and we have the details of these before and during the purchase, which allows us to have a solid base when selecting our rates.

Direct Capitalization Method

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

Direct Comparison Approach

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

Cost Approach

The Cost Approach is based upon the proposition the informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. This approach is particularly applicable when the property being appraised involves relatively new improvements, which represent the Highest and Best Use of the

land, or when relatively unique or specialized improvements are located on the site and for which there exist few sales or leases of comparable properties. This approach is not considered reliable because investors do not use this methodology to identify securities for purchase purposes; for this reason, this approach is not used for the valuation of the assets which comprise FIBRA Prologis.

Methodology Selection

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

Statistics of the Portfolio

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

FIBRA Prologis Statistics (205 Assets)	For the three months ended March 31, 2021
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. \$5.39

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