

Cuarto Trimestre 2019

# FIBRA Prologis

## Resultados Financieros





Colonial Centro Industrial #1 Reynosa, México

Estados financieros  
intermedios condensados

Información financiera  
complementaria



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

**Estados financieros intermedios  
condensados al 31 de diciembre de  
2019 y 2018 y por los tres meses  
terminados en esa fecha**

| <b>Contenido</b>   | <b>Página</b> |
|--|---------------|
| Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2019   | 1             |
| Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2019   | 2             |
| Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados                | 9             |
| Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018   | 11            |
| Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018  | 12            |
| Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018          | 13            |
| Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018                      | 14            |
| Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los periodos terminados en esa fecha | 15 - 31       |

## Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2019

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

## Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2019

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

2019 fue un año excelente para FIBRA Prologis, ya que superamos nuestros objetivos de crecimiento interno y logramos nuestras metas de uso capital. Nuestros resultados operativos y financieros continúan demostrando la efectividad de nuestra estrategia de inversión.

El volumen de arrendamiento fue de 7.1 millones de pies cuadrados con un 81 por ciento de renovaciones, un testimonio de la ubicación de nuestro portafolio y nuestro servicio al cliente de primera clase. La ocupación tuvo un nuevo récord de 97.6 por ciento con cuatro de nuestros seis mercados registrando una ocupación superior al 98 por ciento. La renta neta efectiva por renovaciones incrementó 11.0 por ciento durante el año, mientras que el plazo promedio para nuevos arrendamientos empezados fue de 59 meses. El NOI en efectivo sobre mismas propiedades creció 3.1 por ciento en el año.

En lo que al uso de capital se refiere, vendimos diez propiedades por US\$72.0 millones, cuyo precio fue acorde con el valor del activo neto. Nuestros esfuerzos optimizaron aún más el portafolio hacia submercados que creemos que tienen un potencial de crecimiento. Además, en el cuarto trimestre, adquirimos un edificio Last Touch<sup>®</sup>, para uso logístico dentro de la ciudad, en una ubicación premier en la Ciudad de México. A medida que las empresas de logística y comercio electrónico se acercan al consumidor final, creemos que esta propiedad mejora nuestra oferta de productos y nos mantiene por delante de las tendencias emergentes.

La demanda inmobiliaria logística se aceleró en el cuarto trimestre. La absorción neta en nuestros seis mercados fue de 5.2 millones de pies cuadrados; el más alto registrado desde el segundo trimestre de 2018. La demanda logística de todo el año fue de 16.6 millones de pies cuadrados, superando nuestras expectativas, y casi 1 millón de pies cuadrados más que todo 2018. La actividad fue más fuerte en Monterrey, Ciudad de México y Ciudad Juárez. Es importante destacar que, a pesar de la incertidumbre creada por las tensiones comerciales y las renegociaciones, la actividad en nuestros mercados fronterizos no solo fue duradera, sino que se aceleró durante 2018.

Las terminaciones en 2019 sumaron un total de 14.8 millones de pies cuadrados. La oferta ha sido limitada debido a la escasez de tierra en la Ciudad de México y Tijuana, así como a la dificultad de acceder a la electricidad en nuestros mercados fronterizos. Únicamente en Monterrey el riesgo de oferta es elevado, y ha sido un tema de varios años. La combinación de la demanda acelerada y la reducción de la oferta dio como resultado que la vacancia del mercado nacional cayera por debajo del 4 por ciento.

---

En general, los fundamentos de la logística inmobiliaria siguen siendo sólidos. La reconfiguración de las cadenas de suministro mundiales sigue siendo clave de la demanda y el comercio electrónico continúa creciendo a medida que los consumidores adoptan cada vez más este medio de compra. Pronosticamos un equilibrio en 2020 con una oferta y demanda de aproximadamente 15 millones de pies cuadrados en nuestros seis mercados. Es importante destacar que la vacancia permanecerá por debajo del 4 por ciento para los espacios modernos.

En resumen, los resultados operativos y financieros de FIBRA Prologis para el trimestre y el año completo fueron sobresalientes a pesar del bajo crecimiento de la economía mexicana. Nuestro portafolio ha demostrado ser resistente durante un entorno operativo geopolítico y macroeconómico desigual. Esperamos tener más claridad en 2020, ya que las tensiones comerciales se han resuelto en gran medida, sin embargo, seguimos siendo cautelosos ya que los riesgos geopolíticos continúan. Seguiremos siendo disciplinados con nuestro capital y nos mantendremos firmes en nuestro enfoque de crear valor para nuestros tenedores de certificados mientras mantenemos nuestra bien diseñada estrategia en el negocio, impulsando esta dinámica hacia el nuevo año.

Muchas gracias por su apoyo continuo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez

Director General

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

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

### **Resumen de la administración**

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 31 de diciembre de 2019, FIBRA Prologis era dueña de 191 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.9 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 232 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.4 por ciento de nuestra Renta Neta Efectiva se ubican en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 33.6 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (Mercados Regionales). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del cuarto trimestre de 2019 incluye los resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019. Durante el año y el trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2019, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente actividad respalda las prioridades de nuestro negocio y estrategia:

- Resultados operativos:

| Portafolio Operativo  | 2019     | 2018     | 4T 2019  | 4T 2018  | Notas  |
|---|----------|----------|----------|----------|--|
| Ocupación al Final del Periodo                              | 97.6%    | 97.4%    | 97.6%    | 97.4%    | <i>Cuatro de nuestros 6 mercados por arriba de 98%</i>   |
| Contratos de Arrendamiento Empezados                        | 7.1 MPC  | 8.7MPC   | 2.7MPC   | 1.8MPC   | <i>68% de la actividad de arrendamiento está relacionada a Reynosa y Guadalajara</i>                                       |
| Retención de Clientes                                       | 88.7%    | 79.3%    | 91.0%    | 68.0%    |  |
| Cambio en la Renta Neta Efectiva                            | 10.9%    | 13.1%    | 13.9%    | 13.5%    | <i>Liderado por Guadalajara y la Ciudad de México</i>  |
| NOI en efectivo sobre Mismas Propiedades                    | 3.1%     | 2.2%     | 2.5%     | -2.1%    | <i>Rentas más altas y menores cuentas incobrables compensados por menor recuperación de gasto y mayor impuesto predial</i> |
| Costo de Rotación en Contratos Empezados (por pie cuadrado) | US\$1.96 | US\$1.54 | US\$2.33 | US\$1.35 | <i>Decremento en costo de rotación de 18.9%</i>  |

- Uso de Capital:

| En millones de dólares estadounidenses                    | 2019     | 2018      | 4T 2019  | 4T 2018   | Notas  |
|---|----------|-----------|----------|-----------|--|
| <b>Adquisiciones</b>                                      |          |           |          |           |  |
| Edificios:  |          |           |          |           |  |
| Costo de Adquisición                                      | US\$ 5.1 | US\$ 80.4 | US\$ 5.1 | US\$ 66.5 | <i>En 2019 adquirimos nuestro primer edificio para uso</i> |
| ABR   | 0.4 MPC  | 1.4 MPC   | 0.4 MPC  | 1.1 MPC   | <i>logístico dentro de Ciudad de México</i>                |
| Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada | 8.0%     | 7.0%      | 8.0%     | 6.8%      |  |

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por

arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año del peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 90 puntos base año tras año se debe principalmente a mayores incrementos contractuales en renta, cambios en renta positivos para nuevos contratos y menor deuda incobrable, parcialmente compensada por incrementos en gastos operativos y mayor impuesto predial.

### Perspectiva Operacional

Las condiciones de operación se mantienen sólidas. Como ejemplo, la demanda de bienes raíces de logística se aceleró en el cuarto trimestre, lo que resultó en una absorción neta de 5.2 millones de pies cuadrados en nuestros seis principales mercados de logística y una vacancia de mercado por debajo del 4%.

Para el año completo, la demanda de logística superó nuestras expectativas con 16.6 millones de pies cuadrados y casi 1 millón de pies cuadrados más que todo 2018. La actividad en la frontera no solo ha demostrado ser duradera en medio de la incertidumbre comercial y la desaceleración de la manufactura mundial, sino que se ha acelerado. Las reconfiguraciones de las cadenas de suministro manufactureras mundiales siguen siendo un impulsor clave de la demanda, ya que los negocios multinacionales buscan acortar y regionalizar sus cadenas de suministro. Como resultado, hemos visto la llegada de nuevos operadores asiáticos en Monterrey, Juárez y Tijuana en el último año.

### Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da acceso a un inigualable portafolio de propiedades y es una ventaja competitiva demostrada para FIBRA Prologis ya que nos permite la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes. Al 31 de diciembre de 2019, Prologis tenía 5.7 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 85 por ciento fue arrendado o pre arrendado.

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, son evaluadas por la administración, considerando las condiciones del mercado inmobiliario y del mercado de capitales, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico de FIBRA Prologis.

## Exposición de Divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 67.1 por ciento de la renta neta efectiva. La exposición en pesos incrementó en 10 puntos base trimestre a trimestre. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 30 y 35 por ciento de la renta neta efectiva anualizada.

## Liquidez y Recursos de Capital

### *Resumen*

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

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

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

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 182.8 millones (aproximadamente US\$9.7 millones) al 31 de diciembre de 2019, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,134 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

### *Deuda*

Al 31 de diciembre de 2019, contábamos con aproximadamente Ps. 14,569 millones (US\$772.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.6 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.5 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.8 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2019 es 32.4 por ciento y 8.5 veces, respectivamente.

### *Impuestos no recuperables*

En el cuatro trimestre, FIBRA Prologis reconoció un cargo por US\$4.1 millones relacionado con impuestos no recuperables. Aproximadamente la mitad era IVA, no relacionado a la adquisición de inmuebles, y el restante era *withholding tax* relacionado al pago de intereses. Ambos cargos son no recurrentes. FIBRA Prologis está trabajando con la contraparte sobre los pagos de *withholding tax* para una posible recuperación.

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

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

### Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de diciembre de 2019 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de diciembre de 2019;
- Los estados condensados de resultados integrales por el período de tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2019;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2019;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2019; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

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

### Alcance de la revisión

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

(Continúa)



*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de diciembre de 2019, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AVO', enclosed within a circular scribble. A vertical line extends downwards from the bottom of the signature.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortíz

Ciudad de México, a 15 de Enero de 2020.

## Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| en miles de pesos mexicanos                            | Nota | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 |
|--|------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Activo</b>  |      |                            |                            |
| Activo circulante:                                     |      |                            |                            |
| Efectivo   |      | \$ 182,792                 | \$ 339,276                 |
| Cuentas por cobrar                                     | 7    | 56,870                     | 66,167                     |
| Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado  | 8    | 10,301                     | 171,082                    |
| Pagos anticipados                                      | 9    | 3,295                      | 2,160                      |
| Activos destinados para venta                          | 10   | -                          | 1,230,502                  |
|  |      | 253,258                    | 1,809,187                  |
| Activo no circulante:                                  |      |                            |                            |
| Propiedades de inversión                               | 11   | 44,611,642                 | 45,727,051                 |
| Otras propiedades de inversión                         | 12   | 10,778                     | -                          |
| Instrumentos de cobertura                              | 16   | -                          | 77,201                     |
| Opciones de tipo de cambio                             | 16   | 7,338                      | -                          |
| Otros activos  |      | 43,386                     | 47,713                     |
|  |      | 44,673,144                 | 45,851,965                 |
| <b>Total activo</b>                                    |      | <b>\$ 44,926,402</b>       | <b>\$ 47,661,152</b>       |
| <b>Pasivo y capital contable</b>                       |      |                            |                            |
| Pasivo a corto plazo:                                  |      |                            |                            |
| Cuentas por pagar                                      |      | \$ 69,159                  | \$ 121,559                 |
| IVA por pagar  |      | 356                        | -                          |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas                  | 15   | 49,161                     | 52,476                     |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo           | 13   | 29,298                     | 23,726                     |
| Pasivos relacionados con activos destinados para venta |      | -                          | 6,815                      |
|  |      | 147,974                    | 204,576                    |
| Deuda a largo plazo:                                   |      |                            |                            |
| Deuda a largo plazo                                    | 13   | 14,522,030                 | 16,464,638                 |
| Depósitos en garantía                                  |      | 280,342                    | 292,761                    |
| Instrumentos de cobertura                              | 16   | 61,683                     | -                          |
|  |      | 14,864,055                 | 16,757,399                 |
| Total pasivo   |      | 15,012,029                 | 16,961,975                 |
| Capital:   |      |                            |                            |
| Tenedores de CBFi                                      | 14   | 14,124,954                 | 13,952,327                 |
| Otras cuentas de capital y ganancias retenidas         |      | 15,789,419                 | 16,746,850                 |
| Total de capital                                       |      | 29,914,373                 | 30,699,177                 |
| <b>Total de pasivo y capital</b>                       |      | <b>\$ 44,926,402</b>       | <b>\$ 47,661,152</b>       |

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

## Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses y los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi                            | Nota | Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de |                     | Por el año terminado el 31 de diciembre de |                     |
|--|------|---|---------------------|--|---------------------|
|  |      | 2019  | 2018                | 2019                                       | 2018                |
| <b>Ingresos</b>  |      |   |                     |  |                     |
| Ingresos por arrendamientos  |      | \$ 841,959  | \$ 854,337          | \$ 3,383,106                               | \$ 3,279,632        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos  |      | 90,850  | 94,314              | 371,620                                    | 335,639             |
| Otros ingresos por arrendamiento   |      | 17,744  | 10,402              | 70,039                                     | 58,212              |
|  |      | 950,553   | 959,053             | 3,824,765                                  | 3,673,483           |
| <b>Costos y gastos</b>   |      |   |                     |  |                     |
| Gastos de operación:   |      |   |                     |  |                     |
| Operación y mantenimiento  |      | 61,931  | 60,014              | 241,922                                    | 203,211             |
| Servicios públicos   |      | 6,495   | 22,024              | 45,808                                     | 55,833              |
| Honorarios de administración de propiedades  | 14   | 27,620  | 28,843              | 114,491                                    | 109,224             |
| Impuesto predial   |      | 19,025  | 15,365              | 72,514                                     | 67,058              |
| Gastos de operación no recuperables  |      | 4,440   | 17,070              | 48,862                                     | 38,548              |
|  |      | 119,511   | 143,316             | 523,597                                    | 473,874             |
| <b>Utilidad bruta</b>  |      | <b>831,042</b>                                      | <b>815,737</b>      | <b>3,301,168</b>                           | <b>3,199,609</b>    |
| Utilidad por valuación de propiedades de inversión                                       | 11   | (51,607)  | (377,221)           | (275,835)                                  | (1,074,444)         |
| Comisión por administración de activos   | 15   | 85,883  | 87,086              | 338,503                                    | 328,175             |
| Cuota por incentivo  | 15   | -   | -                   | 172,627                                    | 205,364             |
| Honorarios profesionales   |      | 6,079   | 19,469              | 34,034                                     | 52,125              |
| Costo financiero   |      | 170,876   | 200,034             | 730,576                                    | 699,747             |
| Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta            |      | -   | -                   | 18,638                                     | (4,027)             |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito                                       |      | 9,121   | 7,711               | 35,494                                     | 29,566              |
| Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria                              | 16   | 1,136   | -                   | 13,274                                     | 6,159               |
| Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria                                 | 16   | 810   | 105                 | 1,450                                      | 9,100               |
| Utilidad cambiaria, neta   |      | (10,836)  | (13,339)            | (15,424)                                   | (37,502)            |
| Impuestos no recuperables  |      | 77,777  | -                   | 77,777                                     | -                   |
| Otros gastos generales y administrativos   |      | 908   | 4,325               | 10,861                                     | 13,143              |
|  |      | 290,147   | (71,830)            | 1,141,975                                  | 227,406             |
| <b>Utilidad neta</b>   |      | <b>540,895</b>                                      | <b>887,567</b>      | <b>2,159,193</b>                           | <b>2,972,203</b>    |
| <b>Otros resultados integrales:</b>  |      |   |                     |  |                     |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>    |      |   |                     |  |                     |
| Pérdida (utilidad) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte                |      | 1,380,230   | (1,286,915)         | 1,453,670                                  | 142,158             |
| <i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> |      |   |                     |  |                     |
| Utilidad (pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés                              | 16   | (16,571)  | 82,813              | 136,202                                    | 9,271               |
|  |      | 1,363,659   | (1,204,102)         | 1,589,872                                  | 151,429             |
| <b>Pérdida (utilidad) integral</b>   |      | <b>\$ (822,764)</b>                                 | <b>\$ 2,091,669</b> | <b>\$ 569,321</b>                          | <b>\$ 2,820,774</b> |
| <b>Utilidad por CBFi</b>   | 6    | <b>\$ 0.83</b>                                      | <b>\$ 1.38</b>      | <b>\$ 3.34</b>                             | <b>\$ 4.63</b>      |

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

## Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| en miles de pesos mexicanos                                    | Capital de los<br>tenedores de CBFi |            | Otras cuentas de capital | Resultados<br>acumulados |    | Total       |    |             |
|--|-------------------------------------|------------|--------------------------|--------------------------|----|-------------|----|-------------|
| Saldo al 1 de enero de 2018                                    | \$                                  | 13,746,963 | \$                       | 9,373,971                | \$ | 6,013,148   | \$ | 29,134,082  |
| Dividendos   |                                     | -          |                          | -                        |    | (1,461,043) |    | (1,461,043) |
| CBFis emitidos   |                                     | 205,364    |                          | -                        |    | -           |    | 205,364     |
| <b>Utilidad integral:</b>                                      |                                     |            |                          |                          |    |             |    |             |
| Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte |                                     | -          |                          | (142,158)                |    | -           |    | (142,158)   |
| Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés               |                                     | -          |                          | (9,271)                  |    | -           |    | (9,271)     |
| Utilidad neta  |                                     | -          |                          | -                        |    | 2,972,203   |    | 2,972,203   |
| (Pérdida) utilidad integral neta                               |                                     | -          |                          | (151,429)                |    | 2,972,203   |    | 2,820,774   |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2018</b>                       |                                     |            |                          |                          |    |             |    |             |
|  | \$                                  | 13,952,327 | \$                       | 9,222,542                | \$ | 7,524,308   | \$ | 30,699,177  |
| Dividendos   |                                     | -          |                          | -                        |    | (1,526,752) |    | (1,526,752) |
| CBFis emitidos   |                                     | 172,627    |                          | -                        |    | -           |    | 172,627     |
| <b>Utilidad integral:</b>                                      |                                     |            |                          |                          |    |             |    |             |
| Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte |                                     | -          |                          | (1,453,670)              |    | -           |    | (1,453,670) |
| Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés               |                                     | -          |                          | (136,202)                |    | -           |    | (136,202)   |
| Utilidad neta  |                                     | -          |                          | -                        |    | 2,159,193   |    | 2,159,193   |
| (Pérdida) utilidad integral neta                               |                                     | -          |                          | (1,589,872)              |    | 2,159,193   |    | 569,321     |
| <b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>                       |                                     |            |                          |                          |    |             |    |             |
|  | \$                                  | 14,124,954 | \$                       | 7,632,670                | \$ | 8,156,749   | \$ | 29,914,373  |

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

## Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los años terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018

| En miles de pesos mexicanos   | Por el año terminado el 31 de diciembre de |                     |
|---|--|---------------------|
|   | 2019                                       | 2018                |
| <b>Actividades de operación:</b>  |  |                     |
| Utilidad neta del periodo   | \$ 2,159,193                               | \$ 2,972,203        |
| <i>Ajustes por:</i>   |  |                     |
| Ganancia por valuación de propiedades de inversión                          | (275,835)                                  | (1,074,444)         |
| Cuota por incentivo   | 172,627                                    | 205,364             |
| Reserva para cuentas incobrables  | 17,430                                     | 12,120              |
| Costos financieros  | 730,576                                    | 699,747             |
| Pérdida (ganancia) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta  | 18,638                                     | (4,027)             |
| Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                    | 1,450                                      | 8,995               |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                 | 13,274                                     | 6,264               |
| Instrumentos de cobertura   | (13,080)                                   | (15,255)            |
| Pérdida cambiaria no realizada, neta  | (2,088)                                    | (34,996)            |
| Nivelación de renta   | (33,498)                                   | (61,273)            |
| Impuestos no recuperables   | 77,777                                     | -                   |
| <i>Cambios en:</i>  |  |                     |
| Cuentas por cobrar  | (8,133)                                    | (34,067)            |
| Impuesto al valor agregado por recuperar                                    | 83,004                                     | (97,529)            |
| Pagos anticipados   | (1,135)                                    | (560)               |
| Otros activos   | 4,327                                      | (2,473)             |
| Cuentas por pagar   | (67,792)                                   | 8,684               |
| IVA por pagar   | 356  | -                   |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas                                     | (3,315)                                    | (46,419)            |
| Depósitos en garantía   | (19,234)                                   | 7,736               |
| Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación              | 2,854,542                                  | 2,550,070           |
| <b>Actividades de inversión:</b>  |  |                     |
| Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión                  | (87,593)                                   | (1,615,000)         |
| Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión         | 1,363,020                                  | -                   |
| Costo relacionado con la disposición de propiedades de inversión            | (15,310)                                   | -                   |
| Gastos capitalizables de propiedades de inversión                           | (479,742)                                  | (458,269)           |
| Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de inversión | 780,375                                    | (2,073,269)         |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                                       |  |                     |
| Dividendos pagados  | (1,526,752)                                | (1,461,042)         |
| Préstamos obtenidos   | (3,097,965)                                | 4,295,993           |
| Pago de préstamos   | 1,736,006                                  | (2,675,521)         |
| Intereses pagados   | (712,810)                                  | (662,329)           |
| Costo diferido de financiamiento pagado                                     | -  | (12,212)            |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento        | (3,601,521)                                | (515,111)           |
| Incremento (disminución) en efectivo neta                                   | 33,396                                     | (38,310)            |
| Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo            | (189,880)                                  | 6,222               |
| Efectivo al principio del periodo   | 339,276                                    | 371,364             |
| <b>Efectivo al final del periodo</b>  | <b>\$ 182,792</b>                          | <b>\$ 339,276</b>   |
| <b>Transacciones que no requirieron recursos:</b>                           |  |                     |
| Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo  | \$ 4,484,364                               | \$ 2,584,233        |
| CBFIs emitidos  | 172,627                                    | 205,364             |
| <b>Total transacciones que no requirieron recursos:</b>                     | <b>\$ 4,656,991</b>                        | <b>\$ 2,789,597</b> |

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

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por los tres meses y los años terminados en esa fecha

En miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi

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

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

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. A partir del 13 de agosto del 2018 cambio su domicilio a Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

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

|   |  |
|---|--|
| <b>Fideicomitente:</b>                  | Prologis Property México, S. A. de C. V.   |
| <b>Fideicomisarios en primer lugar:</b> | Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.  |
| <b>Fiduciario:</b>                      | Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Effective December 14, 2017)<br>Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (From August 13, 2013 to December 14, 2017) |
| <b>Representante Común:</b>             | Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero  |
| <b>Administrador:</b>                   | Prologis Property México, S. A. de C. V.   |

## Eventos significativos

### i. Transacciones en la deuda a largo plazo

| en millones            | Fecha       | Denominación            | Tasa de interés (*) | Mexican pesos     | Dólares estadounidenses |
|------------------------|-------------|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Préstamos:</b>      |             |                         |                     |                   |                         |
|                        | 29-Oct-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | \$ 190.5          | \$ 10.0                 |
|                        | 29-Jul-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 190.7             | 10.0                    |
|                        | 29-Abr-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 246.2             | 13.0                    |
|                        | 14-Mar-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 135.3             | 7.0                     |
|                        | 6-Feb-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 305.3             | 16.0                    |
|                        | 6-Feb-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +235bps       | 5,533.9           | 290.0                   |
| <b>Total préstamos</b> |             |                         |                     | <b>\$ 6,601.9</b> | <b>\$ 346.0</b>         |

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

| en millones        | Fecha       | Denominación            | Tasa de interés (*) | Mexican pesos     | Dólares estadounidenses |
|--------------------|-------------|-------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------|
| <b>Pagos:</b>      |             |                         |                     |                   |                         |
|                    | 29-Nov-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | \$ 196.1          | \$ 10.0                 |
|                    | 15-Aug-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 195.7             | 10.0                    |
|                    | 29-May-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 57.5              | 3.0                     |
|                    | 8-May-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 190.5             | 10.0                    |
|                    | 10-Abr-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 132.5             | 7.0                     |
|                    | 28-Mar-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 869.4             | 45.0                    |
|                    | 28-Mar-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 251.2             | 13.0                    |
|                    | 6-Mar-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 57.8              | 3.0                     |
|                    | 28-Feb-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 249.9             | 13.0                    |
|                    | 25-Feb-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 134.0             | 7.0                     |
|                    | 11-Feb-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 38.2              | 2.0                     |
|                    | 6-Feb-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 667.9             | 35.0                    |
|                    | 6-Feb-2019  | Dólares estadounidenses | LIBOR +245bps       | 4,866.0           | 255.0                   |
|                    | 23-Ene-2019 | Dólares estadounidenses | LIBOR +250bps       | 57.4              | 3.0                     |
| <b>Total pagos</b> |             |                         |                     | <b>\$ 7,964.1</b> | <b>\$ 416.0</b>         |

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

### ii. 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 |
|--|--------------------|-------------|--------------------------------|---------------------------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>Adquisiciones:</b>  |                    |             |                                |                                       |                 |                         |
|  | Diciembre 20, 2019 | Mexico      | 41,779                         | \$ 96.3                               | \$ 5.1          |                         |
| <b>Total adquisiciones</b>   |                    |             |                                | <b>\$ 96.3</b>                        | <b>\$ 5.1</b>   |                         |
| <b>Disposiciones:</b>  |                    |             |                                |                                       |                 |                         |
|  | 10-Abr-2019        | Juarez      | 125,216                        | \$ 117.6                              | \$ 6.2          |                         |
|  | 10-Abr-2019        | Juarez      | 66,706                         | 72.8                                  | 3.8             |                         |
|  | 22-Mar-2019        | Guadalajara | 355,209                        | 408.7                                 | 21.6            |                         |
|  | 22-Mar-2019        | Guadalajara | 67,812                         | 71.9                                  | 3.8             |                         |
|  | 22-Mar-2019        | Guadalajara | 95,949                         | 87.0                                  | 4.6             |                         |
|  | 22-Mar-2019        | Monterrey   | 71,868                         | 73.7                                  | 3.9             |                         |
|  | 22-Mar-2019        | Monterrey   | 120,000                        | 142.3                                 | 7.5             |                         |
|  | 22-Mar-2019        | Monterrey   | 127,500                        | 129.5                                 | 6.9             |                         |
|  | 22-Mar-2019        | Monterrey   | 96,309                         | 124.1                                 | 6.6             |                         |
|  | 22-Mar-2019        | Juarez      | 139,673                        | 155.1                                 | 8.2             |                         |
|  |                    |             |                                | 1,382.7                               | 73.1            |                         |
|  |                    |             |                                | (20.8)                                | (1.1)           |                         |
| <b>Total disposiciones después del reembolso de mejoras a las propiedades de inversión</b> |                    |             |                                | <b>\$ 1,361.9</b>                     | <b>\$ 72.0</b>  |                         |

### iii. Distribuciones

| En millones, excepto por CBFI | Fecha     | Pesos mexicanos   | Dólares estadounidenses | Pesos mexicanos por CBFI | Dólares estadounidenses por CBFI |
|-------------------------------|-----------|-------------------|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Distribuciones:</b>        |           |                   |                         |                          |                                  |
| Dividendos                    | 17-Oct-19 | \$ 384.8          | \$ 20.0                 | 0.5969                   | 0.0310                           |
| Dividendos                    | 19-Jul-19 | 380.0             | 20.0                    | 0.5895                   | 0.0310                           |
| Dividendos                    | 22-Abr-19 | 377.4             | 20.0                    | 0.5854                   | 0.0310                           |
| Dividendos                    | 22-Mar-19 | 359.5             | 18.7                    | 0.5964                   | 0.0310                           |
| Dividendos                    | 13-Mar-19 | 25.0              | 1.3                     | 0.5964                   | 0.0310                           |
| <b>Total distribuciones</b>   |           | <b>\$ 1,526.7</b> | <b>\$ 80.0</b>          |                          |                                  |

### iv. CBFI:

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFI, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el periodo comprendido entre el 5 de junio del 2018 y el 4 de junio de 2019, FIBRAPL generó una cuota por incentivo por \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses), basada en el desempeño de los CBFI. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 2 de julio de 2019 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 4,511,692 CBFI. Los CBFI emitidos al Administrador están sujetos a un periodo de bloqueo de seis meses establecidos en el Contrato. Ver nota 14.

## 2. Bases de presentación

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

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

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros intermedios condensados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.

- c. **Juicios y estimaciones críticas** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros intermedios condensados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

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

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2019 y 2018 y por los periodos de tres meses y años terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 13. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

### 3. Resumen de las principales políticas contables

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

#### **Disposiciones de propiedades de inversión**

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

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

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

#### 4. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2019 son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos        | Monto     |                   |
|------------------------------------|-----------|-------------------|
| <b>Ingresos por arrendamiento:</b> |           |                   |
| 2020                               | \$        | 3,088,904         |
| 2021                               |           | 2,709,935         |
| 2022                               |           | 2,200,486         |
| 2023                               |           | 1,717,241         |
| 2024                               |           | 1,249,195         |
| Años posteriores                   |           | 2,831,546         |
|                                    | <b>\$</b> | <b>13,797,307</b> |

#### 5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres meses y por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2019 y 2018. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

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

| en miles de pesos mexicanos               | Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2018 |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
|---|--|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|
|   | Ciudad de México   | Guadalajara       | Monterrey        | Tijuana           | Reynosa           | Juárez           | Total             |
| <b>Ingresos:</b>                          |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Ingreso por arrendamientos                | \$ 321,384   | \$ 130,743        | \$ 96,472        | \$ 99,989         | \$ 121,629        | \$ 84,120        | \$ 854,337        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 36,168   | 9,329             | 12,252           | 12,485            | 10,766            | 13,314           | 94,314            |
| Otros ingresos por arrendamiento          | -  | 8,761             | 541              | 495               | 605               | -                | 10,402            |
|   | 357,552  | 148,833           | 109,265          | 112,969           | 133,000           | 97,434           | 959,053           |
| <b>Costos y gastos:</b>                   |  |                   |                  |                   |                   |                  |                   |
| Gastos de operación                       | 66,266   | 16,844            | 18,126           | 12,914            | 14,257            | 14,909           | 143,316           |
| <b>Utilidad bruta</b>                     | <b>\$ 291,286</b>  | <b>\$ 131,989</b> | <b>\$ 91,139</b> | <b>\$ 100,055</b> | <b>\$ 118,743</b> | <b>\$ 82,525</b> | <b>\$ 815,737</b> |

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

| en miles de pesos mexicanos               | Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
|---|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|
|   | Ciudad de México                                | Guadalajara       | Monterrey         | Tijuana           | Reynosa           | Juárez            | Total               |
| <b>Ingresos:</b>                          |   |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Ingreso por arrendamientos                | \$ 1,239,761                                    | \$ 506,930        | \$ 375,054        | \$ 387,277        | \$ 453,480        | \$ 317,130        | \$ 3,279,632        |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 126,862   | 33,913            | 43,217            | 44,288            | 38,468            | 48,891            | 335,639             |
| Otros ingresos por arrendamiento          | 15,149  | 35,006            | 2,620             | 1,637             | 3,696             | 104               | 58,212              |
|   | 1,381,772                                       | 575,849           | 420,891           | 433,202           | 495,644           | 366,125           | 3,673,483           |
| <b>Costos y gastos:</b>                   |   |                   |                   |                   |                   |                   |                     |
| Gastos de operación                       | 201,231   | 60,266            | 49,251            | 47,347            | 55,416            | 60,363            | 473,874             |
| <b>Utilidad bruta</b>                     | <b>\$ 1,180,541</b>                             | <b>\$ 515,583</b> | <b>\$ 371,640</b> | <b>\$ 385,855</b> | <b>\$ 440,228</b> | <b>\$ 305,762</b> | <b>\$ 3,199,609</b> |

| en miles de pesos mexicanos              | Al 31 de diciembre de 2019 |                     |                     |                     |                     |                     |                      |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|  | Ciudad de México           | Guadalajara         | Monterrey           | Tijuana             | Reynosa             | Juárez              | Total                |
| <b>Propiedades de inversión:</b>         |                            |                     |                     |                     |                     |                     |                      |
| Terreno                                  | \$ 3,618,893               | \$ 1,395,740        | \$ 1,108,507        | \$ 986,101          | \$ 1,037,064        | \$ 691,930          | \$ 8,838,235         |
| Edificios                                | 14,475,573                 | 5,582,961           | 4,434,027           | 3,944,408           | 4,148,255           | 2,767,718           | 35,352,942           |
|  | 18,094,466                 | 6,978,701           | 5,542,534           | 4,930,509           | 5,185,319           | 3,459,648           | 44,191,177           |
| Nivelación de renta                      | 126,726                    | 60,817              | 70,960              | 77,364              | 44,306              | 40,292              | 420,465              |
| <b>Total de propiedades de inversión</b> | <b>\$ 18,221,192</b>       | <b>\$ 7,039,518</b> | <b>\$ 5,613,494</b> | <b>\$ 5,007,873</b> | <b>\$ 5,229,625</b> | <b>\$ 3,499,940</b> | <b>\$ 44,611,642</b> |
| <b>Otras propiedades de inversión</b>    | <b>\$ 10,778</b>           | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 10,778</b>     |
| <b>Total de deuda a largo plazo</b>      | <b>\$ 1,363,829</b>        | <b>\$ 746,367</b>   | <b>\$ 1,266,918</b> | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 11,174,214</b> |

| en miles de pesos mexicanos              | Al 31 de diciembre de 2018 |                     |                     |                     |                     |                     |                      |
|--|----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
|  | Ciudad de México           | Guadalajara         | Monterrey           | Tijuana             | Reynosa             | Juárez              | Total                |
| <b>Propiedades de inversión:</b>         |                            |                     |                     |                     |                     |                     |                      |
| Terreno                                  | \$ 3,719,447               | \$ 1,437,932        | \$ 1,116,282        | \$ 992,039          | \$ 1,055,230        | \$ 743,581          | \$ 9,064,511         |
| Edificios                                | 14,877,782                 | 5,751,731           | 4,465,131           | 3,968,156           | 4,220,922           | 2,974,324           | 36,258,046           |
|  | 18,597,229                 | 7,189,663           | 5,581,413           | 4,960,195           | 5,276,152           | 3,717,905           | 45,322,557           |
| Nivelación de renta                      | 153,202                    | 45,932              | 55,510              | 62,066              | 41,450              | 46,334              | 404,494              |
| <b>Total de propiedades de inversión</b> | <b>\$ 18,750,431</b>       | <b>\$ 7,235,595</b> | <b>\$ 5,636,923</b> | <b>\$ 5,022,261</b> | <b>\$ 5,317,602</b> | <b>\$ 3,764,239</b> | <b>\$ 45,727,051</b> |
| <b>Activos destinados para venta</b>     | <b>\$ -</b>                | <b>\$ 643,753</b>   | <b>\$ 444,239</b>   | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 142,510</b>   | <b>\$ 1,230,502</b>  |
| <b>Total de deuda a largo plazo</b>      | <b>\$ 1,717,257</b>        | <b>\$ 977,274</b>   | <b>\$ 1,445,534</b> | <b>\$ -</b>         | <b>\$ -</b>         | <b>\$ 113,384</b>   | <b>\$ 12,234,915</b> |

## 6. Utilidad por CBFi

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

| en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi   | Por los tres meses terminados en Diciembre 31 |                | Por el año terminado en Diciembre 31 |                |
|---|---|----------------|--------------------------------------|----------------|
|   | 2019  | 2018           | 2019                                 | 2018           |
| Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)      | \$ 0.83                                       | \$ 1.38        | \$ 3.34                              | \$ 4.63        |
| Utilidad neta del periodo                       | 540,895                                       | 887,567        | 2,159,193                            | 2,972,203      |
| <b>Número promedio ponderado de CBFi ('000)</b> | <b>649,186</b>                                | <b>644,674</b> | <b>647,282</b>                       | <b>642,222</b> |

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL tuvo 649,185,514 CBFi en circulación y 4,511,692 emitidos al Administrador el 11 de diciembre de 2019. Ver nota 14.

## 7. Cuentas por cobrar

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

| en miles de pesos mexicanos      | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Cuentas por cobrar a inquilinos  | \$ 80,614                  | \$ 95,466                  |
| Reserva para cuentas incobrables | (23,744)                   | (29,299)                   |
|                                  | <b>\$ 56,870</b>           | <b>\$ 66,167</b>           |

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

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Impuesto al valor agregado  | \$ -                       | \$ 124,632                 |
| Otras cuentas por cobrar    | 10,301                     | 46,450                     |
|                             | <b>\$ 10,301</b>           | <b>\$ 171,082</b>          |

FIBRAPL declara a las autoridades fiscales mexicanas la retención de impuestos sobre el pago de intereses a los acreedores en el extranjero; dichos pagos son reconocidos como parte de gastos por interés a menos que estos sean reembolsables a FIBRAPL por parte de los acreedores. Si FIBRAPL espera que estos montos sean reembolsados, estos son registrados como otras cuentas por cobrar.

## 9. Pagos anticipados

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 |
|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Impuesto predial            | \$ -                       | \$ 7                       |
| Seguros                     | 601                        | 1,274                      |
| Otros pagos anticipados     | 2,694                      | 879                        |
|                             | <b>\$ 3,295</b>            | <b>\$ 2,160</b>            |

## 10. Activos destinados para venta

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

## 11. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$271,569 y \$1,074,444 por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2019, las propiedades de inversión se integran como sigue:

| Mercado          | Valor razonable al 31 de diciembre de 2019 en miles de pesos mexicanos | Número de propiedades | Área rentable en miles de SF* |
|------------------|--|-----------------------|-------------------------------|
| Ciudad de México | \$ 18,221,192  | 54                    | 13,530                        |
| Guadalajara      | 7,039,518  | 25                    | 5,889                         |
| Monterrey        | 5,613,494  | 22                    | 4,419                         |
| Tijuana          | 5,007,873  | 33                    | 4,214                         |
| Reynosa          | 5,229,625  | 30                    | 4,712                         |
| Juárez           | 3,499,940  | 28                    | 3,234                         |
| <b>Total</b>     | <b>\$ 44,611,642</b>   | <b>192</b>            | <b>35,998</b>                 |

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

En la tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$309,512.

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$111,915.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$420,465 y \$404,494, respectivamente.

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

### i. Técnica de valoración

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

### ii. Datos de entrada no observables significativos

|  | Al 31 de diciembre de 2019                     |
|--|--|
| Tasa de ocupación                            | 97.6%  |
| Tasas de descuento ajustadas por riesgo      | Del 8.0% al 11.25%<br>Promedio ponderado 8.86% |
| Tasas de capitalización ajustadas por riesgo | Del 6.75% al 9.75%<br>Promedio ponderado 7.47% |

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

- b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se integra de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos                        | Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019 | Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 |
|--|---|---|
| Saldo inicial                                      | \$ 45,727,051                                   | \$ 43,932,382                                   |
| Activos destinados para venta devengados           | 1,230,502                                       | -   |
| Efecto por conversión de moneda funcional          | (1,836,253)                                     | (191,131)                                       |
| Adquisición de propiedades de inversión            | 71,222  | 1,568,565                                       |
| Otras propiedades de inversión                     | 10,592  | 46,435  |
| Costos de adquisición                              | (1,363,020)                                     | -   |
| Disposición de propiedades de inversión            | 479,742   | 458,269   |
| Nivelación de rentas                               | 15,971  | 68,589  |
| Ganancia por valuación de propiedades de inversión | 275,835   | 1,074,444                                       |
| Activos destinados para venta                      | -   | (1,230,502)                                     |
| <b>Saldo final de las propiedades de inversión</b> | <b>\$ 44,611,642</b>                            | <b>\$ 45,727,051</b>                            |

- c) Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos            | Por el año terminado al 31 de diciembre de |                   |
|--|--|-------------------|
|  | 2019                                       | 2018              |
| Gastos capitalizables                  | \$ 201,113                                 | \$ 183,069        |
| Comisiones por arrendamiento           | 142,092                                    | 114,063           |
| Mejoras a las propiedades de inversión | 136,537                                    | 161,137           |
|  | <b>\$ 479,742</b>                          | <b>\$ 458,269</b> |

## 12. Otras propiedades de inversión

El 20 de diciembre de 2019, FIBRAPL adquirió una propiedad industrial ubicada en el mercado de la Ciudad de México, cuya área arrendable es de 41,779 pies cuadrados, incluyendo 5,673 pies cuadrados de oficinas cuyo valor de mercado es de \$ 10,778.

### 13. Deuda a largo plazo

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

|  | Denominación            | Fecha de vencimiento    | Tasa           | Al 31 de diciembre de 2019                          |                          | Al 31 de diciembre de 2018       |                          |                      |
|--|-------------------------|-------------------------|----------------|---|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------|
|  |                         |                         |                | miles de dólares estadounidenses                    | miles de pesos mexicanos | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos |                      |
| Citibank (No garantizado) #1   | Dólares estadounidenses | 18 de diciembre de 2020 | LIBOR+ 245bps  | -   | \$ -                     | 255,000                          | \$ 5,012,433             |                      |
| Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)  | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022     | LIBOR + 250bps | -   | -                        | 105,000                          | 2,063,943                |                      |
| Citibank (No garantizado) #2   | Dólares estadounidenses | 18 de julio de 2022     | LIBOR+ 245bps  | 150,000   | 2,830,905                | 150,000                          | 2,948,490                |                      |
| Citibank (No garantizado) #3   | Dólares estadounidenses | 15 de marzo de 2023     | LIBOR+ 245bps  | 225,000   | 4,246,358                | 225,000                          | 4,422,735                |                      |
| Citibank (No garantizado) #4   | Dólares estadounidenses | 6 de febrero de 2024    | LIBOR+ 235bps  | 290,000   | 5,473,083                | -                                | -                        |                      |
| Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2026    | 4.67%          | 53,500  | 1,009,689                | 53,500                           | 1,051,628                |                      |
| Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2026    | 4.67%          | 53,500  | 1,009,689                | 53,500                           | 1,051,628                |                      |
|  |                         |                         |                | <b>Total</b>  | <b>772,000</b>           | <b>14,569,724</b>                | <b>842,000</b>           | <b>16,550,857</b>    |
|  |                         |                         |                |   | 1,552                    | 29,298                           | 1,207                    | 23,726               |
|  |                         |                         |                |   | (2,527)                  | (47,694)                         | (4,387)                  | (86,219)             |
|  |                         |                         |                | <b>Total de deuda</b>                               | <b>771,025</b>           | <b>14,551,328</b>                | <b>838,820</b>           | <b>16,488,364</b>    |
|  |                         |                         |                |   | 1,552                    | 29,298                           | 1,207                    | 23,726               |
|  |                         |                         |                | Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo |                          |                                  |                          |                      |
|  |                         |                         |                | <b>Deuda a largo plazo</b>                          | <b>769,473</b>           | <b>\$ 14,522,030</b>             | <b>837,613</b>           | <b>\$ 16,464,638</b> |

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$712,810 y \$662,329 respectivamente y pagó principal por \$3,097,965 y \$2,675,521, respectivamente.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,473.1 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Este préstamo tiene vencimiento el 6 de febrero de 2023 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 235 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para liquidar el préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank purchase (No garantizado) #1") por \$255.0 millones de dólares estadounidenses (4,866.0 millones de pesos). FIBRAPL reconoció una pérdida debido a la extinción de la deuda por \$0.8 millones de dólares estadounidenses (\$15.7 millones de pesos mexicanos). El préstamo fue usado para pagar \$35.0 millones de dólares estadounidenses (\$667.9 millones de pesos) de la línea de crédito existente.

Al 30 de septiembre de 2018, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150.0 millones de dólares estadounidenses. La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIEE (Tasa de Interés Interbancario de

Equilibrio) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL la línea de crédito se encuentra cien por ciento disponible.

El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,246.4 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #3"). Este préstamo tiene vencimiento el 15 de marzo de 2022 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2) por \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,830.9 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité.

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

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

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

## 14. Capital

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 el total de CBFI es de 649,185,514.

## 15. Información de partes relacionadas

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

### a. Administrador

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

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

- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la cual deberá ser aprobada en la Asamblea de Tenedores, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota de incentivos de \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses) y \$205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares estadounidenses) respectivamente.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

## b. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

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

| en miles de pesos mexicanos                | Al 31 de diciembre de 2019 |        | Al 31 de diciembre de 2018 |        |
|--|----------------------------|--------|----------------------------|--------|
| Comisión por administración de activos     | \$                         | -      | \$                         | 34,062 |
| Comisión por administración de propiedades |                            | 9,363  |                            | 9,551  |
| Comisión por arrendamiento                 |                            | 39,798 |                            | 8,863  |
|  | \$                         | 49,161 | \$                         | 52,476 |

## c. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses y años terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018 se muestran de la siguiente manera:

| en miles de pesos mexicanos                  | Por los tres meses terminados el 31 de diciembre |              | Por el año terminado al 31 de diciembre |              |
|--|--|--------------|---|--------------|
|  | 2019   | 2018         | 2019                                    | 2018         |
| Adquisición de propiedades                   | \$ -   | \$ 1,310,084 | \$ -                                    | \$ 1,568,565 |
| Dividendos                                   | \$ 181,255                                       | \$ 175,845   | \$ 714,894                              | \$ 677,507   |
| Comisiones por administración de activos     | \$ 85,883  | \$ 87,086    | \$ 338,503                              | \$ 328,175   |
| Comisiones por administración de propiedades | \$ 27,620  | \$ 28,843    | \$ 114,491                              | \$ 109,224   |
| Comisiones por arrendamiento                 | \$ 9,792   | \$ 14,864    | \$ 33,251                               | \$ 43,077    |
| Comisiones por desarrollo                    | \$ -   | \$ 164       | \$ 6,980                                | \$ 5,499     |
| Cuota por mantenimiento                      | \$ 3,143   | \$ 955       | \$ 9,521                                | \$ 5,414     |
| Cuota por incentivos*                        | \$ -   | \$ -         | \$ 172,627                              | \$ 205,364   |

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

## 16. Actividades de cobertura

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL tiene un pasivo por \$61.7 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y un activo por \$7.3 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

### Swap de tasa de interés

Al 31 de diciembre del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.7462% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 6 de agosto de 2021 y cubren la exposición a \$240 millones de los pagos de tasa de interés variable en los \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Ver nota 13.

Al 31 de diciembre del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés

fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 13.

Al 31 de diciembre del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 13.

Al 31 de diciembre de 2019, FIBRAPL tiene swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fijo del 1.064% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. Ver nota 13.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de diciembre de 2019 por (\$61.7) millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

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

| Institución financiera | Fecha efectiva        | Fecha de vencimiento  | Valor teórico* | Al 31 de diciembre de 2019 | Al 31 de diciembre de 2018 |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|
| Bank of Nova Scotia    | 18 de octubre de 2017 | 18 de octubre de 2020 | 75.0           | \$ (1,382)                 | \$ 19,320                  |
| HSBC Bank USA          | 18 de octubre de 2017 | 18 de octubre de 2020 | 75.0           | (1,382)                    | 19,315                     |
| Bank of Nova Scotia    | 16 de abril de 2018   | 15 de marzo de 2021   | 112.5          | (22,953)                   | (856)                      |
| HSBC Bank USA          | 16 de abril de 2018   | 15 de marzo de 2021   | 112.5          | (22,952)                   | (850)                      |
| Bank of Nova Scotia    | 23 de junio de 2016   | 6 de agosto de 2021   | 120.0          | (6,507)                    | 16,126                     |
| HSBC Bank USA          | 23 de junio de 2016   | 6 de agosto de 2021   | 120.0          | (6,507)                    | 24,146                     |
|                        |                       |                       |                | \$ (61,683)                | \$ 77,201                  |

\* (en millones de dólares estadounidenses)

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

## Opciones de tipo de cambio

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

| Fecha de inicio      | Fecha de termino         | Fecha de liquidación | Tipo de cambio pactado | Valor razonable | Miles de Pesos Mexicanos | Valor de mercado al 31 de diciembre de 2019 |                                  |
|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|-----------------|--------------------------|---|----------------------------------|
|                      |                          |                      |                        |                 |                          | Miles de Pesos Mexicanos                    | Miles de dólares estadounidenses |
| <b>Activos</b>       |                          |                      |                        |                 |                          |   |                                  |
| 1 de enero de 2020   | 31 de marzo de 2020      | 2 de abril de 2020   | 19.5000 USD-MXN        | Nivel 2         | \$ 100,000               | \$ 136                                      | \$ 7                             |
| 1 de abril de 2020   | 30 de junio de 2020      | 2 de julio de 2020   | 19.5000 USD-MXN        | Nivel 2         | \$ 100,000               | \$ 1,217                                    | \$ 64                            |
| 1 de julio de 2020   | 30 de septiembre de 2020 | 2 de octubre de 2020 | 19.5000 USD-MXN        | Nivel 2         | \$ 100,000               | \$ 2,385                                    | \$ 126                           |
| 1 de octubre de 2020 | 31 de diciembre de 2020  | 5 de enero de 2021   | 19.5000 USD-MXN        | Nivel 2         | \$ 100,000               | \$ 3,600                                    | \$ 191                           |
| <b>Total</b>         |                          |                      |                        |                 |                          | <b>\$ 7,338</b>                             | <b>\$ 388</b>                    |

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

Al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$7.3 millones de pesos mexicanos.

## 17. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

## 18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 15 de enero de 2020, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

\* \* \* \* \*



Altos #5, Guadalajara, México

**CUARTO TRIMESTRE 2019**

# FIBRA Prologis Información Financiera Suplementaria

No auditado

## Presentación de Dólares Estadounidenses

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

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



Colonial Centro Industrial #1 Reynosa, México

# Tabla de Contenido

## Resumen Corporativo

- 3 Perfil Corporativo
- 5 Desempeño Financiero
- 6 Desempeño Operativo
- 7 Guía y Actuales 2019
- 8 Guía 2020

## Información Financiera

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

## Resumen de Operaciones

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

## Uso de Capital

- 16 Adquisiciones
- 17 Disposiciones

## Capitalización

- 18 Deuda e Indicadores de Apalancamiento

## Patrocinador

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

## Notas y Definiciones

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



Tres Rios #8, Ciudad de México México

# Resumen Corporativo

## Perfil Corporativo

FIBRA Prologis es uno de los fideicomisos líderes en inversión y manejo de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de Diciembre de 2019, FIBRA Prologis era dueño de 191 edificios para uso logístico y de manufactura estratégicamente ubicados en seis mercados industriales en México, sumando un total de 34.9 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de ABR.

### PRESENCIA EN MERCADOS

**97.6%** Ocupación

### TOTAL DE MERCADOS

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

**34.9 MPC** **100%**

### MERCADOS REGIONALES

(orientado a manufactura)

Ciudad Juarez, Reynosa, Tijuana

| ABR      | % Renta Neta Efectiva | Ocupación |
|----------|-----------------------|-----------|
| 12.2 MPC | 33.6%                 | 97.5%     |

### MERCADOS GLOBALES

(orientado al consumo)

Guadalajara, Ciudad de Mexico, Monterrey

| ABR      | % Renta Neta Efectiva | Ocupación |
|----------|-----------------------|-----------|
| 22.7 MPC | 66.4%                 | 97.7%     |



## Perfil Corporativo

### FFO, MODIFICADO POR FIBRA PROLOGIS

(en millones de US\$)



\*FFO, Modificado por FIBRA Prologis incluye cuota por incentivo

### AFFO

(en millones de US\$)



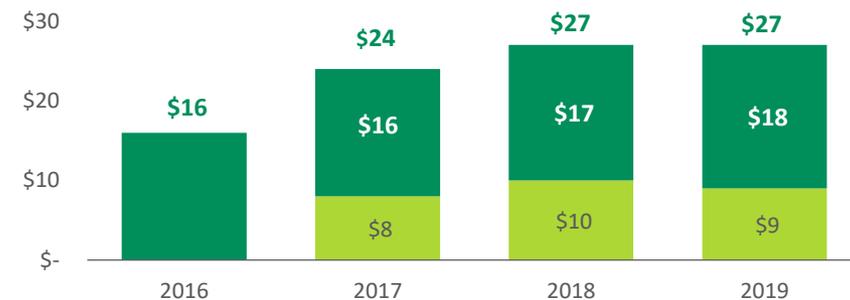
### DISTRIBUCIONES

(en millones de US\$)



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

(en millones de US\$)



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

## Desempeño Financiero

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

en miles, excepto por CBFi

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

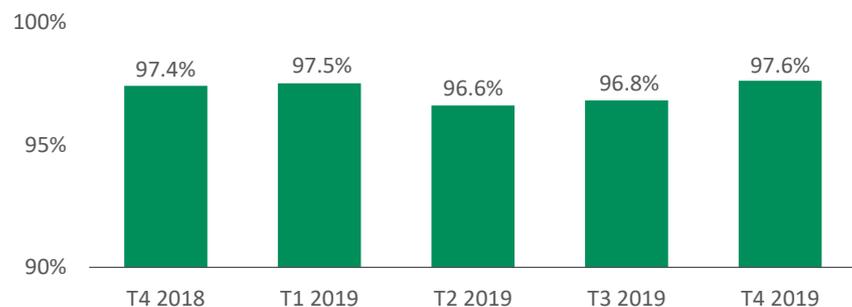
en miles, excepto por CBFi

|  | Por los tres meses terminados al |                     |                          |                     |                     |                     |                     |                     |                         |                     |
|--|----------------------------------|---------------------|--------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|
|  | 31 de Diciembre de 2019          |                     | 30 de Septiembre de 2019 |                     | 30 de Junio de 2019 |                     | 31 de Marzo de 2019 |                     | 31 de Diciembre de 2018 |                     |
|  | Ps.                              | US\$ <sup>(A)</sup> | Ps.                      | US\$ <sup>(A)</sup> | Ps.                 | US\$ <sup>(A)</sup> | Ps.                 | US\$ <sup>(A)</sup> | Ps.                     | US\$ <sup>(A)</sup> |
| Ingresos   | 950,553                          | 48,914              | 943,481                  | 48,551              | 938,813             | 49,128              | 991,918             | 51,236              | 959,053                 | 48,553              |
| Utilidad Bruta   | 831,042                          | 42,690              | 791,108                  | 40,818              | 817,517             | 42,741              | 861,501             | 44,437              | 815,737                 | 41,361              |
| Utilidad Neta  | 540,895                          | 27,172              | 460,107                  | 23,836              | 482,694             | 25,434              | 675,497             | 34,671              | 887,567                 | 44,248              |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis                                   | 484,622                          | 24,255              | 502,518                  | 26,021              | 364,053             | 19,226              | 561,989             | 28,791              | 501,703                 | 24,803              |
| FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo | 484,622                          | 24,255              | 502,518                  | 26,021              | 536,680             | 27,962              | 561,989             | 28,791              | 501,703                 | 24,803              |
| AFFO   | 285,764                          | 13,977              | 428,785                  | 22,232              | 455,026             | 23,580              | 456,058             | 23,304              | 338,575                 | 16,644              |
| EBITDA ajustada  | 703,883                          | 36,101              | 697,815                  | 36,063              | 722,630             | 37,655              | 738,500             | 38,042              | 731,378                 | 36,431              |
| Utilidad integral por CBFi   | 0.8332                           | 0.0419              | 0.7087                   | 0.0367              | 0.7487              | 0.0395              | 1.0478              | 0.0538              | 1.3768                  | 0.0686              |
| FFO por CBFi   | 0.7465                           | 0.0374              | 0.7741                   | 0.0401              | 0.5647              | 0.0298              | 0.8717              | 0.0447              | 0.7782                  | 0.0385              |
| FFO por CBFi excluyendo comisión por incentivo                       | 0.7465                           | 0.0374              | 0.7741                   | 0.0401              | 0.8325              | 0.0434              | 0.8717              | 0.0447              | 0.7782                  | 0.0385              |

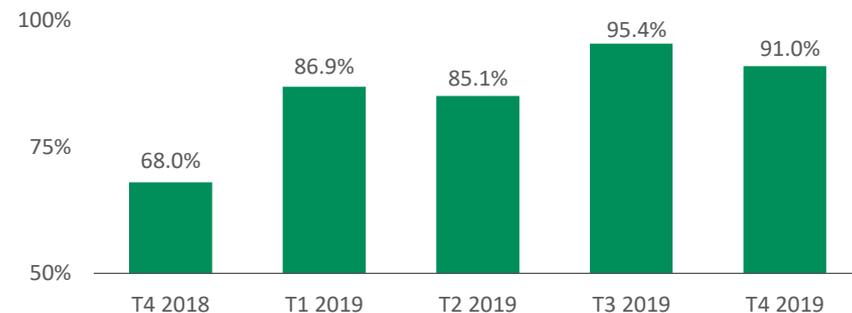
A. Los dólares estadounidenses presentados en este documento representan el monto actual de nuestros estados financieros en dólares estadounidenses, la cual es la moneda funcional de FIBRA Prologis.

## Desempeño Operativo

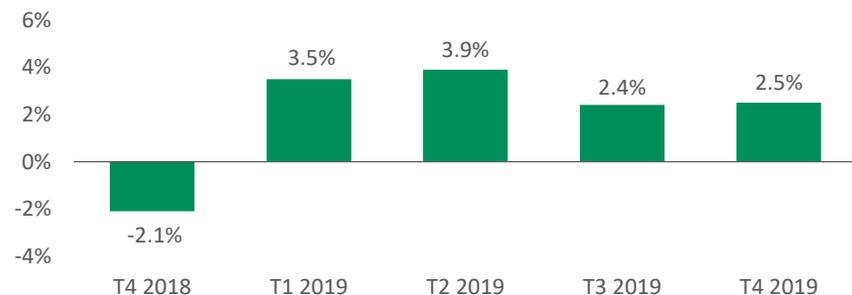
### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO – PORTAFOLIO OPERATIVO



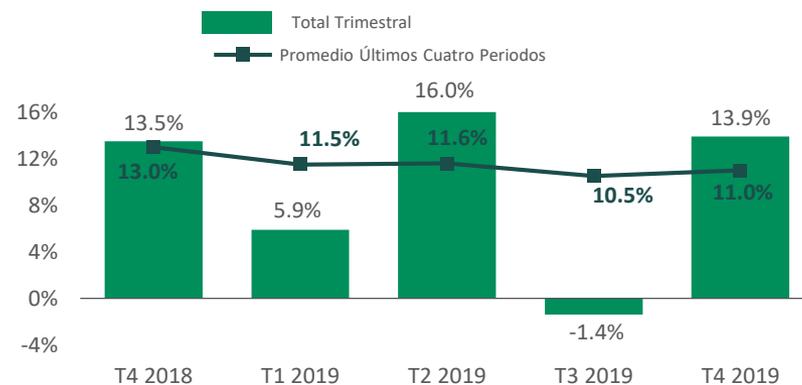
### PROMEDIO PONDERADO DE RETENCIÓN DE CLIENTES



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



### CAMBIO EN RENTA NETA EFECTIVA



en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFI

| Rendimiento Financiero  |    | Bajo   |    | Alto   |    | Actuales |
|---|----|--------|----|--------|----|----------|
| FFO por CBFI año completo excluyendo cuota por incentivo <sup>(A)</sup>                                     | \$ | 0.1600 | \$ | 0.1650 | \$ | 0.1654   |
| FFO por CBFI año completo incluyendo cuota por incentivo  | \$ | 0.1425 | \$ | 0.1500 | \$ | 0.1519   |
| <b>Operaciones</b>  |    |        |    |        |    |          |
| Ocupación al final del año  |    | 96.0%  |    | 97.0%  |    | 97.6%    |
| Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades   |    | 3.0%   |    | 4.0%   |    | 3.1%     |
| Capex anual como porcentaje de NOI  |    | 14.0%  |    | 15.0%  |    | 14.6%    |
| <b>Despliegue de Capital</b>  |    |        |    |        |    |          |
| Disposición de edificios  | \$ | 50,000 | \$ | 70,000 | \$ | 72,000   |
| <b>Otros Supuestos</b>  |    |        |    |        |    |          |
| Gastos de administración <sup>(B)</sup> (comisión por administración de activos y honorarios profesionales) | \$ | 20,000 | \$ | 22,000 | \$ | 20,000   |
| Distribución por CBFI del año completo 2019 (dólares estadounidenses)                                       | \$ | 0.1240 | \$ | 0.1240 | \$ | 0.1240   |

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

B. Gastos de administración excluye comisión por incentivo.

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

en miles de dólares estadounidenses, excepto por montos CBFi

| Rendimiento Financiero  | Bajo      | Alto      |
|---|-----------|-----------|
| FFO por CBFi año completo excluyendo cuota por incentivo <sup>(A)</sup>                                     | \$ 0.1700 | \$ 0.1775 |
| <b>Operaciones</b>  |           |           |
| Ocupación al final del año  | 96.0%     | 97.0%     |
| Incremento del NOI en efectivo sobre mismas propiedades   | 1.5%      | 2.5%      |
| Capex anual como porcentaje de NOI  | 14.0%     | 15.0%     |
| <b>Despliegue de Capital</b>  |           |           |
| Adquisición de edificios  | \$ 60,000 | \$ 80,000 |
| <b>Otros Supuestos</b>  |           |           |
| Gastos de administración <sup>(B)</sup> (comisión por administración de activos y honorarios profesionales) | \$ 20,000 | \$ 21,000 |
| Distribución por CBFi del año completo 2020 (dólares estadounidenses)                                       | \$ 0.1240 | \$ 0.1240 |

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

B. Gastos de administración excluye comisión por incentivo.

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

# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Posición Financiera

| en miles   | 31 de Diciembre de 2019 |                  | 31 de Diciembre de 2018 |                  |
|--|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|  | Ps.                     | US\$             | Ps.                     | US\$             |
| <b>Activo</b>  |                         |                  |                         |                  |
| Activo circulante:   |                         |                  |                         |                  |
| Efectivo   | 182,792                 | 9,687            | 339,276                 | 17,261           |
| Cuentas por cobrar   | 56,870                  | 3,012            | 66,167                  | 3,367            |
| Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado                      | 10,301                  | 546              | 171,082                 | 8,703            |
| Pagos anticipados  | 3,295                   | 174              | 2,160                   | 110              |
| Propiedades de inversión destinadas para la venta                          | -                       | -                | 1,230,502               | 62,600           |
|  | <b>253,258</b>          | <b>13,419</b>    | <b>1,809,187</b>        | <b>92,041</b>    |
| Activo no circulante:  |                         |                  |                         |                  |
| Propiedades de inversión   | 44,611,642              | 2,363,819        | 45,727,051              | 2,326,293        |
| Otras propiedades de inversión   | 10,778                  | 571              | -                       | -                |
| Instrumentos de cobertura  | -                       | -                | 77,201                  | 3,927            |
| Opciones de tipo de cambio   | 7,338                   | 389              | -                       | -                |
| Otros activos  | 43,386                  | 2,298            | 47,713                  | 2,429            |
|  | <b>44,673,144</b>       | <b>2,367,077</b> | <b>45,851,965</b>       | <b>2,332,649</b> |
| <b>Total activo</b>  | <b>44,926,402</b>       | <b>2,380,496</b> | <b>47,661,152</b>       | <b>2,424,690</b> |
| <b>Pasivo y capital contable</b>   |                         |                  |                         |                  |
| Pasivo a corto plazo:  |                         |                  |                         |                  |
| Cuentas por pagar  | 69,159                  | 3,666            | 121,559                 | 6,185            |
| Impuesto al valor agregado por pagar                                       | 356                     | 19               | -                       | -                |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas                                    | 49,161                  | 2,605            | 52,476                  | 2,669            |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo                               | 29,298                  | 1,552            | 23,726                  | 1,207            |
| Pasivos relacionados con propiedades de inversión destinadas para la venta | -                       | -                | 6,815                   | 347              |
|  | <b>147,974</b>          | <b>7,842</b>     | <b>204,576</b>          | <b>10,408</b>    |
| Pasivo a largo plazo:  |                         |                  |                         |                  |
| Deuda a largo plazo  | 14,522,030              | 769,473          | 16,464,638              | 837,613          |
| Depósitos en garantía  | 280,342                 | 14,854           | 292,761                 | 14,893           |
| Instrumentos de cobertura cambiaria  | 61,683                  | 3,268            | -                       | -                |
|  | <b>14,864,055</b>       | <b>787,595</b>   | <b>16,757,399</b>       | <b>852,506</b>   |
| <b>Total pasivo</b>  | <b>15,012,029</b>       | <b>795,437</b>   | <b>16,961,975</b>       | <b>862,914</b>   |
| Capital  |                         |                  |                         |                  |
| Capital contribuido  | 14,124,954              | 978,392          | 13,952,327              | 1,016,741        |
| Otras cuentas de capital y utilidades retenidas                            | 15,789,419              | 606,667          | 16,746,850              | 545,035          |
| <b>Total de capital contable</b>   | <b>29,914,373</b>       | <b>1,585,059</b> | <b>30,699,177</b>       | <b>1,561,776</b> |
| <b>Total de pasivo y capital contable</b>                                  | <b>44,926,402</b>       | <b>2,380,496</b> | <b>47,661,152</b>       | <b>2,424,690</b> |

# Información Financiera

## Estado Intermedio Condensado de Resultados Integrales

| en miles, excepto montos por CBFi   | Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre de |               |                    |                | Por el año terminado al 31 de Diciembre de |                |                  |                |
|---|---|---------------|--------------------|----------------|--|----------------|------------------|----------------|
|   | 2019  |               | 2018               |                | 2019                                       |                | 2018             |                |
|   | Ps.   | US\$          | Ps.                | US\$           | Ps.  | US\$           | Ps.              | US\$           |
| <b>Ingresos</b>   |   |               |                    |                |  |                |                  |                |
| Ingresos por arrendamiento  | 841,959   | 43,307        | 854,337            | 43,260         | 3,383,106                                  | 174,965        | 3,279,632        | 170,655        |
| Recuperación de gastos por arrendamiento  | 90,850  | 4,677         | 94,314             | 4,765          | 371,620                                    | 19,214         | 335,639          | 17,388         |
| Otros ingresos por arrendamiento  | 17,744  | 930           | 10,402             | 528            | 70,039                                     | 3,650          | 58,212           | 3,016          |
|   | <b>950,553</b>                                      | <b>48,914</b> | <b>959,053</b>     | <b>48,553</b>  | <b>3,824,765</b>                           | <b>197,829</b> | <b>3,673,483</b> | <b>191,059</b> |
| <b>Costos y gastos:</b>   |   |               |                    |                |  |                |                  |                |
| <b>Gastos de operación:</b>   |   |               |                    |                |  |                |                  |                |
| Gastos de operación y mantenimiento   | 61,931  | 3,199         | 60,014             | 3,045          | 241,922                                    | 12,522         | 203,211          | 10,568         |
| Servicios públicos  | 6,495   | 338           | 22,024             | 1,100          | 45,808                                     | 2,379          | 55,833           | 2,878          |
| Comisiones por administración de propiedades  | 27,620  | 1,446         | 28,843             | 1,435          | 114,491                                    | 5,978          | 109,224          | 5,688          |
| Impuesto predial  | 19,025  | 971           | 15,365             | 790            | 72,514                                     | 3,695          | 67,058           | 3,449          |
| Gastos de operación no recuperables   | 4,440   | 270           | 17,070             | 822            | 48,862                                     | 2,569          | 38,548           | 2,014          |
|   | <b>119,511</b>                                      | <b>6,224</b>  | <b>143,316</b>     | <b>7,192</b>   | <b>523,597</b>                             | <b>27,143</b>  | <b>473,874</b>   | <b>24,597</b>  |
| <b>Utilidad bruta</b>   | <b>831,042</b>                                      | <b>42,690</b> | <b>815,737</b>     | <b>41,361</b>  | <b>3,301,168</b>                           | <b>170,686</b> | <b>3,199,609</b> | <b>166,462</b> |
| <b>Otros gastos (ingresos):</b>   |   |               |                    |                |  |                |                  |                |
| Utilidad en valuación de propiedades de inversión                                     | (51,607)  | (2,678)       | (377,221)          | (19,072)       | (275,835)                                  | (14,548)       | (1,074,444)      | (55,219)       |
| Comisión por administración de activos  | 85,883  | 4,435         | 87,086             | 4,369          | 338,503                                    | 17,631         | 328,175          | 16,974         |
| Comisión por incentivo  | -   | -             | -                  | -              | 172,627                                    | 8,736          | 205,364          | 10,337         |
| Honorarios profesionales  | 6,079   | 290           | 19,469             | 1,658          | 34,034                                     | 1,741          | 52,125           | 3,429          |
| Gastos por interés  | 159,216   | 8,739         | 184,720            | 9,373          | 677,511                                    | 35,655         | 647,972          | 33,710         |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo  | -   | -             | -                  | -              | -  | -              | (4,639)          | (248)          |
| Amortización del costo financiero diferido  | 11,660  | 607           | 15,314             | 767            | 53,065                                     | 2,769          | 56,414           | 2,934          |
| Pérdida (utilidad) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo          | -   | -             | -                  | -              | 18,638                                     | 969            | (4,027)          | (231)          |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito                                    | 9,121   | 486           | 7,711              | 383            | 35,494                                     | 1,858          | 29,566           | 1,542          |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                           | 1,136   | 60            | -                  | -              | 13,274                                     | 688            | 6,159            | 340            |
| Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                              | 810   | 43            | 105                | 5              | 1,450                                      | 76             | 9,100            | 458            |
| Utilidad neta cambiaria no realizada  | (5,802)   | (299)         | (8,643)            | (373)          | (2,088)                                    | (108)          | (34,996)         | (1,764)        |
| Utilidad neta cambiaria realizada   | (5,034)   | (265)         | (4,696)            | (241)          | (13,336)                                   | (692)          | (2,506)          | (126)          |
| Impuestos no recuperables   | 77,777  | 4,053         | -                  | -              | 77,777                                     | 4,053          | -                | -              |
| Otros gastos generales y administrativos  | 908   | 47            | 4,325              | 244            | 10,861                                     | 566            | 13,143           | 703            |
|   | <b>290,147</b>                                      | <b>15,518</b> | <b>(71,830)</b>    | <b>(2,887)</b> | <b>1,141,975</b>                           | <b>59,394</b>  | <b>227,406</b>   | <b>12,839</b>  |
| <b>Utilidad neta</b>  | <b>540,895</b>                                      | <b>27,172</b> | <b>887,567</b>     | <b>44,248</b>  | <b>2,159,193</b>                           | <b>111,292</b> | <b>2,972,203</b> | <b>153,623</b> |
| <b>Otra utilidad integral:</b>  |   |               |                    |                |  |                |                  |                |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> |   |               |                    |                |  |                |                  |                |
| Pérdida (utilidad) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte             | 1,380,230   | 10,579        | (1,286,915)        | (158)          | 1,453,670                                  | 10,033         | 142,158          | (621)          |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> |   |               |                    |                |  |                |                  |                |
| (Utilidad) pérdida no realizada en swaps de tasa de interés                           | (16,571)  | (878)         | 82,813             | 4,213          | 136,202                                    | 6,991          | 9,271            | 345            |
|   | <b>1,363,659</b>                                    | <b>9,701</b>  | <b>(1,204,102)</b> | <b>4,055</b>   | <b>1,589,872</b>                           | <b>17,024</b>  | <b>151,429</b>   | <b>(276)</b>   |
| <b>(Utilidad) pérdida integral del periodo</b>  | <b>(822,764)</b>                                    | <b>17,471</b> | <b>2,091,669</b>   | <b>40,193</b>  | <b>569,321</b>                             | <b>94,268</b>  | <b>2,820,774</b> | <b>153,899</b> |
| <b>Utilidad por CBFi (A)</b>  | <b>0.8332</b>                                       | <b>0.0419</b> | <b>1.3768</b>      | <b>0.0686</b>  | <b>3.3358</b>                              | <b>0.1719</b>  | <b>4.6280</b>    | <b>0.2392</b>  |

# Información Financiera

## Resultados Integrales al FFO, AFFO y EBITDA

| en miles   | Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre de |               |                |               |
|--|---|---------------|----------------|---------------|
|  | 2019  |               | 2018           |               |
|  | Ps.   | US\$          | Ps.            | US\$          |
| <b>Conciliación de la Utilidad Neta de FFO y AFFO</b>                        |   |               |                |               |
| <b>Utilidad Neta</b>   | <b>540,895</b>                                      | <b>27,172</b> | <b>887,567</b> | <b>44,248</b> |
| Ajustes para calcular el FFO, como lo define FIBRA Prologis:                 |   |               |                |               |
| Utilidad por valuación de las propiedades de inversión                       | (51,607)  | (2,678)       | (377,221)      | (19,072)      |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                  | 1,136   | 60            | -              | -             |
| Utilidad neta cambiaria no realizada   | (5,802)   | (299)         | (8,643)        | (373)         |
| Pérdida (utilidad) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | -   | -             | -              | -             |
| <b>FFO, modificado por FIBRA Prologis</b>                                    | <b>484,622</b>                                      | <b>24,255</b> | <b>501,703</b> | <b>24,803</b> |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs                                       | -   | -             | -              | -             |
| <b>FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo</b>  | <b>484,622</b>                                      | <b>24,255</b> | <b>501,703</b> | <b>24,803</b> |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis   | 484,622   | 24,255        | 501,703        | 24,803        |
| Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")                               |   |               |                |               |
| Ajuste por rentas lineales   | (19,786)  | (1,027)       | (15,134)       | (740)         |
| Mejoras a las propiedades  | (70,647)  | (3,644)       | (63,492)       | (3,141)       |
| Mejoras de los inquilinos  | (48,998)  | (2,546)       | (51,138)       | (2,564)       |
| Comisiones por arrendamiento   | (71,087)  | (3,668)       | (48,678)       | (2,481)       |
| Amortización de costos financieros diferidos                                 | 11,660  | 607           | 15,314         | 767           |
| Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo                     | -   | -             | -              | -             |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs                                       | -   | -             | -              | -             |
| <b>AFFO</b>  | <b>285,764</b>                                      | <b>13,977</b> | <b>338,575</b> | <b>16,644</b> |

| en miles   | Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre de |               |                |               |
|--|---|---------------|----------------|---------------|
|  | 2019  |               | 2018           |               |
|  | Ps.   | US\$          | Ps.            | US\$          |
| <b>Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada</b>                    |   |               |                |               |
| <b>Utilidad neta</b>   | <b>540,895</b>                                      | <b>27,172</b> | <b>887,567</b> | <b>44,248</b> |
| Utilidad por valuación de las propiedades de inversión                       | (51,607)  | (2,678)       | (377,221)      | (19,072)      |
| Gastos por interés   | 159,216   | 8,739         | 184,720        | 9,373         |
| Amortización de costos financieros diferidos                                 | 11,660  | 607           | 15,314         | 767           |
| Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo                     | -   | -             | -              | -             |
| Pérdida (utilidad) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | -   | -             | -              | -             |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito                           | 9,121   | 486           | 7,711          | 383           |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                  | 1,136   | 60            | -              | -             |
| Utilidad neta cambiaria no realizada   | (5,802)   | (299)         | (8,643)        | (373)         |
| Ajustes pro forma por disposiciones  | -   | -             | 21,930         | 1,105         |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs                                       | -   | -             | -              | -             |
| Impuesto retenido no recuperable   | 39,264  | 2,014         | -              | -             |
| <b>EBITDA ajustada</b>   | <b>703,883</b>                                      | <b>36,101</b> | <b>731,378</b> | <b>36,431</b> |

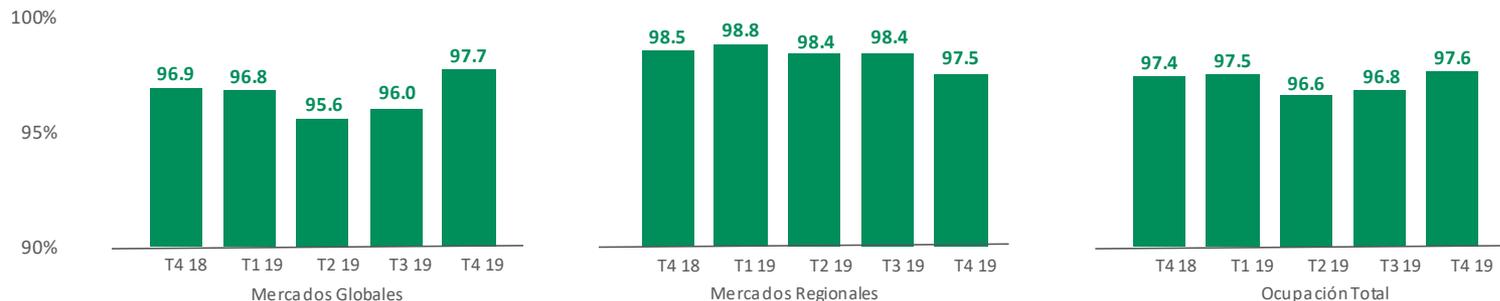
| en miles   | Por el año terminado al 31 de Diciembre de |                |                  |                |
|--|--|----------------|------------------|----------------|
|  | 2019                                       |                | 2018             |                |
|  | Ps.  | US\$           | Ps.              | US\$           |
| <b>Conciliación de la Utilidad Neta de FFO y AFFO</b>                        |  |                |                  |                |
| <b>Utilidad Neta</b>   | <b>2,159,193</b>                           | <b>111,292</b> | <b>2,972,203</b> | <b>153,623</b> |
| Ajustes para calcular el FFO, como lo define FIBRA Prologis:                 |  |                |                  |                |
| Utilidad por valuación de las propiedades de inversión                       | (275,835)                                  | (14,548)       | (1,074,444)      | (55,219)       |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                  | 13,274                                     | 688            | 6,159            | 340            |
| Utilidad neta cambiaria no realizada   | (2,088)                                    | (108)          | (34,996)         | (1,764)        |
| Pérdida (utilidad) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | 18,638                                     | 969            | (4,027)          | (231)          |
| <b>FFO, modificado por FIBRA Prologis</b>                                    | <b>1,913,182</b>                           | <b>98,293</b>  | <b>1,864,895</b> | <b>96,749</b>  |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs                                       | 172,627                                    | 8,736          | 205,364          | 10,337         |
| <b>FFO, como lo define FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo</b>  | <b>2,085,809</b>                           | <b>107,029</b> | <b>2,070,259</b> | <b>107,086</b> |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis   | 1,913,182                                  | 98,293         | 1,864,895        | 96,749         |
| Ajustes para calcular el FFO Ajustado ("AFFO")                               |  |                |                  |                |
| Ajuste por rentas lineales   | (33,498)                                   | (1,811)        | (61,273)         | (3,171)        |
| Mejoras a las propiedades  | (201,113)                                  | (10,446)       | (183,069)        | (9,408)        |
| Mejoras de los inquilinos  | (136,538)                                  | (7,097)        | (161,137)        | (8,333)        |
| Comisiones por arrendamiento   | (142,092)                                  | (7,351)        | (114,063)        | (5,938)        |
| Amortización de costos financieros diferidos                                 | 53,065                                     | 2,769          | 56,414           | 2,934          |
| Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo                     | -  | -              | (4,639)          | (248)          |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs                                       | 172,627                                    | 8,736          | 205,364          | 10,337         |
| <b>AFFO</b>  | <b>1,625,633</b>                           | <b>83,093</b>  | <b>1,602,492</b> | <b>82,922</b>  |

| en miles   | Por el año terminado al 31 de Diciembre de |                |                  |                |
|--|--|----------------|------------------|----------------|
|  | 2019                                       |                | 2018             |                |
|  | Ps.  | US\$           | Ps.              | US\$           |
| <b>Conciliación de la Utilidad Neta a EBITDA Ajustada</b>                    |  |                |                  |                |
| <b>Utilidad neta</b>   | <b>2,159,193</b>                           | <b>111,292</b> | <b>2,972,203</b> | <b>153,623</b> |
| Utilidad por valuación de las propiedades de inversión                       | (275,835)                                  | (14,548)       | (1,074,444)      | (55,219)       |
| Gastos por interés   | 677,511                                    | 35,655         | 647,972          | 33,710         |
| Amortización de costos financieros diferidos                                 | 53,065                                     | 2,769          | 56,414           | 2,934          |
| Amortización de la revaluación de la deuda a largo plazo                     | -  | -              | (4,639)          | (248)          |
| Pérdida (utilidad) neta por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo | 18,638                                     | 969            | (4,027)          | (231)          |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito                           | 35,494                                     | 1,858          | 29,550           | 1,542          |
| Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria                  | 13,274                                     | 688            | 6,159            | 340            |
| Utilidad neta cambiaria no realizada   | (2,088)                                    | (108)          | (34,996)         | (1,764)        |
| Ajustes pro forma por disposiciones  | (28,315)                                   | (1,464)        | 74,575           | 3,876          |
| Comisión por incentivo pagada en CBFIs                                       | 172,627                                    | 8,736          | 205,364          | 10,337         |
| Impuesto retenido no recuperable   | 39,264                                     | 2,014          | -                | -              |
| <b>EBITDA ajustada</b>   | <b>2,862,828</b>                           | <b>147,861</b> | <b>2,874,131</b> | <b>148,900</b> |

# Resumen de Operaciones

## Indicadores Operativos

### OCUPACIÓN AL FINAL DEL PERIODO - PORTAFOLIO OPERATIVO



pies cuadrados en miles

#### Actividad de Arrendamiento

|   | T4 2018      | T1 2019      | T2 2019      | T3 2019      | T4 2019      |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Pies cuadrados de contratos empezados                   |              |              |              |              |              |
| Renovaciones  | 1,068        | 1,340        | 1,650        | 653          | 2,109        |
| Nuevos contratos  | 735          | 253          | 357          | 126          | 630          |
| <b>Total de pies cuadrados de contratos empezados</b>   | <b>1,803</b> | <b>1,593</b> | <b>2,007</b> | <b>779</b>   | <b>2,739</b> |
| Duración promedio de contratos empezados (meses)        | 86           | 54           | 69           | 37           | 75           |
| <b>Portafolio operativo:</b>                            |              |              |              |              |              |
| Últimos cuatro periodos - contratos empezados           | 8,666        | 8,654        | 8,374        | 6,182        | 7,118        |
| Últimos cuatro periodos - % del promedio del portafolio | 24.9%        | 24.7%        | 23.8%        | 17.6%        | 20.3%        |
| <b>Cambio en renta - efectivo</b>                       | <b>-2.0%</b> | <b>-5.2%</b> | <b>-3.6%</b> | <b>-0.7%</b> | <b>-2.4%</b> |
| <b>Cambio en renta neta efectiva</b>                    | <b>13.5%</b> | <b>5.9%</b>  | <b>16.0%</b> | <b>-1.4%</b> | <b>13.9%</b> |

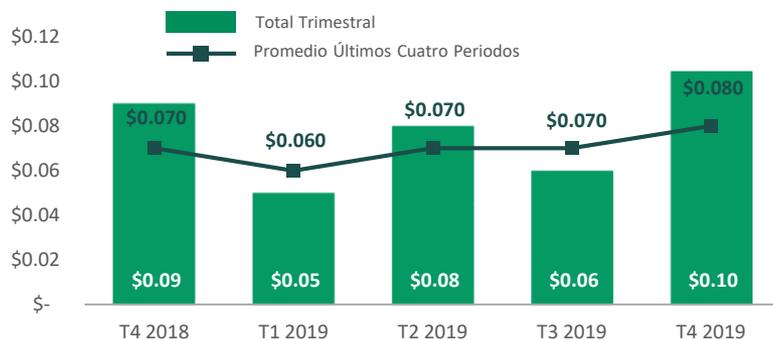
**GASTOS DE CAPITAL INCURRIDOS (A) EN MILES**

|                                    | T4 2018        |              | T1 2019        |              | T2 2019       |              | T3 2019       |              | T4 2019        |              |
|------------------------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|----------------|--------------|
|                                    | Ps.            | US\$         | Ps.            | US\$         | Ps.           | US\$         | Ps.           | US\$         | Ps.            | US\$         |
| Mejoras a las propiedades          | 63,492         | 3,141        | 37,713         | 1,970        | 52,734        | 2,764        | 40,019        | 2,068        | 70,647         | 3,644        |
| Mejoras de los inquilinos          | 51,138         | 2,564        | 32,773         | 1,710        | 20,311        | 1,066        | 34,456        | 1,775        | 48,998         | 2,546        |
| Comisiones por arrendamiento       | 48,678         | 2,481        | 31,016         | 1,618        | 20,085        | 1,051        | 19,904        | 1,014        | 71,087         | 3,668        |
| Total de costos de rotación        | 99,816         | 5,045        | 63,789         | 3,328        | 40,396        | 2,117        | 54,360        | 2,789        | 120,085        | 6,214        |
| <b>Total de gastos de capital</b>  | <b>163,308</b> | <b>8,186</b> | <b>101,502</b> | <b>5,298</b> | <b>93,130</b> | <b>4,881</b> | <b>94,379</b> | <b>4,857</b> | <b>190,732</b> | <b>9,858</b> |
| Últimos cuatro periodos - % de NOI | 14.2%          |              | 13.6%          |              | 13.8%         |              | 13.7%         |              | 14.6%          |              |

**INFORMACIÓN DE MISMAS PROPIEDADES**

|                                 | T4 2018 | T1 2019 | T2 2019 | T3 2019 | T4 2019 |
|---------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Pies cuadrados del portafolio   | 34,167  | 33,362  | 33,030  | 33,030  | 33,024  |
| Ocupación promedio              | 96.5%   | 97.1%   | 100.0%  | 96.3%   | 96.6%   |
| Cambio porcentual:              |         |         |         |         |         |
| Ingresos operativos en efectivo | (0.2%)  | 7.3%    | 6.3%    | 4.2%    | 1.7%    |
| Gastos operativos en efectivo   | 9.4%    | 30.3%   | 19.7%   | 11.8%   | (1.5%)  |
| NOI en efectivo                 | (2.1%)  | 3.5%    | 3.9%    | 2.4%    | 2.5%    |
| NOI - neto efectivo             | (1.9%)  | 2.1%    | 0.9%    | 1.5%    | 3.3%    |
| Cambio en ocupación promedio    | (2.0%)  | 1.2%    | (1.4%)  | 0.4%    | 0.1%    |

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



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



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

## Resumen Operativo

## Portafolio Operativo

|   | # de Edificios | Pies Cuadrados |              |             |              | Renta Neta Efectiva      |               |                  |                |              |                  | Valor de Propiedades de Inversión |                   |                  |              |
|---|----------------|----------------|--------------|-------------|--------------|--------------------------|---------------|------------------|----------------|--------------|------------------|-----------------------------------|-------------------|------------------|--------------|
|   |                | Total          | % del Total  | Ocupado %   | Contratado % | NOI del Cuarto Trimestre |               | Anualizado       |                | % del Total  | Por Pie Cuadrado | Total                             |                   | % del Total      |              |
|   |                |                |              |             |              | Ps.                      | US\$          | Ps.              | US\$           |              |                  | Ps.                               | US\$              |                  |              |
| <b>Mercados Globales</b>                      |                |                |              |             |              |                          |               |                  |                |              |                  |                                   |                   |                  |              |
| Ciudad de México                              | 52             | 12,399         | 35.5         | 98.1        | 98.1         | 305,054                  | 15,670        | 1,308,066        | 69,310         | 38.1         | 108              | 5.70                              | 17,843,190        | 945,450          | 40.0         |
| Guadalajara                                   | 25             | 5,889          | 16.9         | 98.3        | 98.3         | 139,454                  | 7,164         | 556,820          | 29,504         | 16.2         | 96               | 5.09                              | 7,039,517         | 373,000          | 15.8         |
| Monterrey                                     | 22             | 4,419          | 12.7         | 95.6        | 95.6         | 104,826                  | 5,385         | 415,690          | 22,026         | 12.1         | 98               | 5.21                              | 5,501,581         | 291,510          | 12.3         |
| <b>Total mercados globales</b>                | <b>99</b>      | <b>22,707</b>  | <b>65.1</b>  | <b>97.7</b> | <b>97.7</b>  | <b>549,334</b>           | <b>28,219</b> | <b>2,280,576</b> | <b>120,840</b> | <b>66.4</b>  | <b>103</b>       | <b>5.45</b>                       | <b>30,384,288</b> | <b>1,609,960</b> | <b>68.1</b>  |
| <b>Mercados Regionales</b>                    |                |                |              |             |              |                          |               |                  |                |              |                  |                                   |                   |                  |              |
| Reynosa                                       | 30             | 4,712          | 13.5         | 98.7        | 98.7         | 118,890                  | 6,107         | 473,497          | 25,089         | 13.8         | 102              | 5.39                              | 5,229,625         | 277,100          | 11.7         |
| Tijuana                                       | 33             | 4,208          | 12.1         | 98.5        | 98.5         | 90,306                   | 4,639         | 392,628          | 20,804         | 11.4         | 95               | 5.02                              | 5,007,871         | 265,350          | 11.2         |
| Ciudad Juárez                                 | 28             | 3,235          | 9.3          | 94.6        | 94.6         | 66,263                   | 3,404         | 286,997          | 15,207         | 8.4          | 94               | 4.97                              | 3,499,942         | 185,450          | 7.8          |
| <b>Total mercados regionales</b>              | <b>91</b>      | <b>12,155</b>  | <b>34.8</b>  | <b>97.5</b> | <b>97.5</b>  | <b>275,459</b>           | <b>14,150</b> | <b>1,153,122</b> | <b>61,100</b>  | <b>33.6</b>  | <b>97</b>        | <b>5.15</b>                       | <b>13,737,438</b> | <b>727,900</b>   | <b>30.7</b>  |
| <b>Total portafolio operativo</b>             | <b>190</b>     | <b>34,862</b>  | <b>99.9</b>  | <b>97.6</b> | <b>97.6</b>  | <b>824,793</b>           | <b>42,369</b> | <b>3,433,698</b> | <b>181,940</b> | <b>100.0</b> | <b>101</b>       | <b>5.35</b>                       | <b>44,121,726</b> | <b>2,337,860</b> | <b>98.8</b>  |
| VAA Ciudad de Mexico <sup>(A)</sup>           | 1              | 36             | 0.1          | 0           | 0            |                          |               |                  |                |              |                  |                                   | 68,489            | 3,629            | 0.2          |
| <b>Total propiedades operativas</b>           | <b>191</b>     | <b>34,898</b>  | <b>100.0</b> | <b>97.5</b> | <b>97.5</b>  | <b>824,793</b>           | <b>42,369</b> | <b>3,433,698</b> | <b>181,940</b> | <b>100.0</b> | <b>101</b>       | <b>5.35</b>                       | <b>44,190,215</b> | <b>2,341,489</b> | <b>99.0</b>  |
| Patio intermodal <sup>(B)</sup>               |                |                |              |             |              | 6,249                    | 321           |                  |                |              |                  |                                   | 309,512           | 16,400           | 0.7          |
| Tierra <sup>(C)</sup>                         |                |                |              |             |              |                          |               |                  |                |              |                  |                                   | 111,915           | 5,930            | 0.3          |
| Otras propiedades de inversión <sup>(D)</sup> |                |                |              |             |              |                          |               |                  |                |              |                  |                                   | 10,778            | 571              | 0.0          |
| <b>Total de propiedades de inversión</b>      |                | <b>34,898</b>  | <b>100.0</b> |             |              | <b>831,042</b>           | <b>42,690</b> |                  |                |              |                  |                                   | <b>44,622,420</b> | <b>2,364,390</b> | <b>100.0</b> |

A. El 20 de Diciembre de 2019 adquirimos un edificio vacante en Ciudad de Mexico con un área alquilable de 36,106 pies cuadrados y un valor razonable de \$3.6 millones. Ver notas y definiciones para más información.

B. 100% ocupado al 31 de Diciembre de 2019.

C. Tenemos 20.75 acres de tierra en Monterrey que tiene un área construible de 305,948 pies cuadrados y un proyecto de expansión de 99,400 pies cuadrados en desarrollo al 31 de Diciembre de 2019.

D. El 20 de diciembre de 2019, Adquirimos una propiedad de oficina de 5,673 pies cuadrados ubicada en el mercado de la Ciudad de México, con un valor razonable de \$0.6 millones.

# Resumen Operativo

## Información de Clientes

pies cuadrados en miles

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

|                                | % de Renta Neta Efectiva | Pies Cuadrados |
|--------------------------------|--------------------------|----------------|
| 1 IBM de México, S. de R.L     | 3.6%                     | 1,301          |
| 2 DHL                          | 2.8%                     | 994            |
| 3 Geodis                       | 2.7%                     | 796            |
| 4 LG, Inc.                     | 2.1%                     | 694            |
| 5 Ryder System Inc.            | 1.6%                     | 527            |
| 6 Kuehne & Nagel               | 1.4%                     | 559            |
| 7 Johnson Controls Inc.        | 1.4%                     | 451            |
| 8 Uline                        | 1.4%                     | 501            |
| 9 Amazon.Com, Inc.             | 1.4%                     | 374            |
| 10 Panalpina                   | 1.4%                     | 408            |
| <b>10 Clientes Principales</b> | <b>19.8%</b>             | <b>6,605</b>   |

pies cuadrados y moneda en miles

### Vencimiento de Contratos – Portafolio Operativo

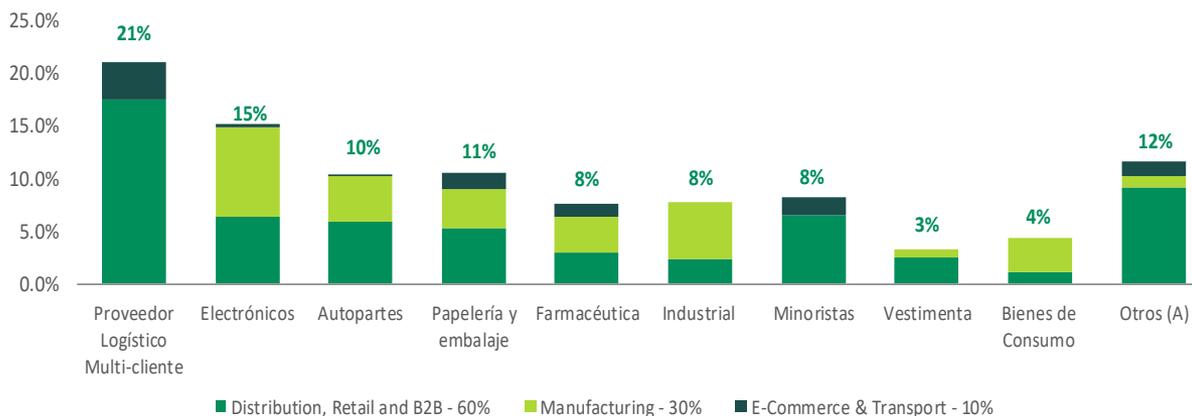
| Año          | Pies Cuadrados | Renta Neta Efectiva |                |             |              |                  |            |              |       |
|--------------|----------------|---------------------|----------------|-------------|--------------|------------------|------------|--------------|-------|
|              |                | Total               |                | % del Total |              | Por Pie Cuadrado |            | % por Moneda |       |
|              |                | Ps.                 | US\$           | %           |              | Ps.              | US\$       | %Ps.         | %US\$ |
| 2020         | 5,808          | 566,464             | 30,015         | 16%         | 97.53        | 5.17             | 28%        | 72%          |       |
| 2021         | 4,753          | 490,218             | 25,975         | 14%         | 103.14       | 5.47             | 45%        | 55%          |       |
| 2022         | 5,061          | 507,430             | 26,887         | 15%         | 100.26       | 5.31             | 50%        | 50%          |       |
| 2023         | 4,549          | 442,036             | 23,422         | 13%         | 97.17        | 5.15             | 33%        | 67%          |       |
| 2024         | 3,121          | 315,740             | 16,730         | 9%          | 101.18       | 5.36             | 16%        | 84%          |       |
| Mes a mes    | 386            | 29,404              | 1,558          | 1%          | 76.21        | 4.04             | 58%        | 42%          |       |
| En adelante  | 10,362         | 1,082,406           | 57,353         | 32%         | 104.46       | 5.54             | 26%        | 74%          |       |
| <b>Total</b> | <b>34,040</b>  | <b>3,433,698</b>    | <b>181,940</b> | <b>100%</b> | <b>100.9</b> | <b>5.35</b>      | <b>33%</b> | <b>67%</b>   |       |

### Estadísticas de Arrendamiento – Portafolio Operativo

|                               | Renta Neta Efectiva Anualizada en USD | % del Total | Pies Cuadrados Ocupados | % del Total |
|-------------------------------|---------------------------------------|-------------|-------------------------|-------------|
| Contratos denominados en Ps.  | 59,771                                | 32.9        | 10,924                  | 32.1        |
| Contratos denominados en US\$ | 122,169                               | 67.1        | 23,116                  | 67.9        |
| <b>Total</b>                  | <b>181,940</b>                        | <b>100</b>  | <b>34,040</b>           | <b>100</b>  |

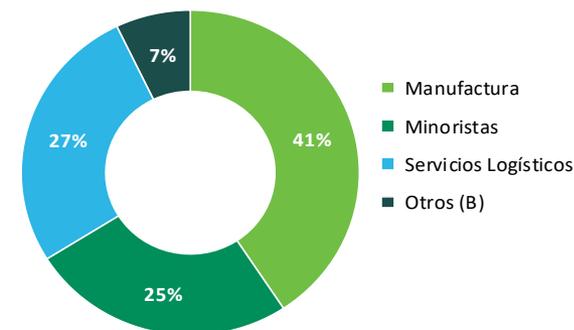
### USO DE ESPACIO POR INDUSTRIA DEL CLIENTE

% del Portafolio RNE



### TIPO DE CLIENTE

% del Portafolio RNE



# Uso de Capital

## Adquisiciones

Pies cuadrados y moneda en miles

|   | T4 2019        |                                |              | Año Completo 2019 |                                |              |
|---|----------------|--------------------------------|--------------|-------------------|--------------------------------|--------------|
|   | Pies Cuadrados | Precio de Venta <sup>(A)</sup> |              | Pies Cuadrados    | Precio de Venta <sup>(A)</sup> |              |
|   |                | Ps.                            | US\$         |                   | Ps.                            | US\$         |
| <b>ADQUISICIÓN DE EDIFICIOS</b>                               |                |                                |              |                   |                                |              |
| <b>Mercados Globales</b>                                      |                |                                |              |                   |                                |              |
| Mexico City   | 42             | 96,278                         | 5,079        | 42                | 96,278                         | 5,079        |
| Guadalajara   |                |                                |              |                   |                                |              |
| Monterrey   |                |                                |              |                   |                                |              |
| <b>Total Mercados Globales</b>                                | <b>42</b>      | <b>96,278</b>                  | <b>5,079</b> | <b>42</b>         | <b>96,278</b>                  | <b>5,079</b> |
| <b>Mercados Regionales</b>                                    |                |                                |              |                   |                                |              |
| Reynosa   | -              | -                              | -            | -                 | -                              | -            |
| Tijuana   | -              | -                              | -            | -                 | -                              | -            |
| Ciudad Juarez   | -              | -                              | -            | -                 | -                              | -            |
| <b>Total Mercados Regionales</b>                              | <b>-</b>       | <b>-</b>                       | <b>-</b>     | <b>-</b>          | <b>-</b>                       | <b>-</b>     |
| <b>Total Adquisición de Edificios</b>                         | <b>42</b>      | <b>96,278</b>                  | <b>5,079</b> | <b>42</b>         | <b>96,278</b>                  | <b>5,079</b> |
| <b>Promedio ponderado tasa de capitalización estabilizado</b> |                |                                |              |                   |                                | <b>8.0%</b>  |

## Uso de Capital

## Disposiciones

pies cuadrados y moneda en miles

|  | T4 2019        |                                |      | Año Completo 2019 |                                |               |
|--|----------------|--------------------------------|------|-------------------|--------------------------------|---------------|
|  | Pies Cuadrados | Precio de Venta <sup>(A)</sup> |      | Pies Cuadrados    | Precio de Venta <sup>(A)</sup> |               |
|  |                | Ps.                            | US\$ |                   | Ps.                            | US\$          |
| <b>Disposición de Edificios</b>                    |                |                                |      |                   |                                |               |
| <b>Mercados Globales</b>                           |                |                                |      |                   |                                |               |
| Ciudad de México                                   | -              | -                              | -    | -                 | -                              | -             |
| Guadalajara  | -              | -                              | -    | 518               | 557,903                        | 29,498        |
| Monterrey  | -              | -                              | -    | 416               | 461,290                        | 24,400        |
| <b>Total Mercados Globales</b>                     | -              | -                              | -    | <b>934</b>        | <b>1,019,193</b>               | <b>53,898</b> |
| <b>Mercados Regionales</b>                         |                |                                |      |                   |                                |               |
| Reynosa  | -              | -                              | -    | -                 | -                              | -             |
| Tijuana  | -              | -                              | -    | -                 | -                              | -             |
| Ciudad Juárez                                      | -              | -                              | -    | 332               | 340,779                        | 18,062        |
| <b>Total Mercados Regionales</b>                   | -              | -                              | -    | <b>332</b>        | <b>340,779</b>                 | <b>18,062</b> |
| <b>Total Disposición de Edificios</b>              | -              | -                              | -    | <b>1,266</b>      | <b>1,359,972</b>               | <b>71,960</b> |
| <b>Promedio ponderado de cap rate estabilizado</b> |                |                                |      |                   |                                | <b>8.2%</b>   |

# Capitalización

## Deuda e Indicadores de Apalancamiento

moneda en millones

| Vencimiento                                 | No garantizada   |      |                |            | Garantizada       |            | Total         |            | Prom. Ponderado de Tasa de Interés (A) | Prom. Ponderado de Tasa de Interés Efectiva (B) |
|---|------------------|------|----------------|------------|-------------------|------------|---------------|------------|--|---|
|   | Línea de Crédito |      | Crédito Senior |            | Deuda Hipotecaria |            |               |            |  |   |
|   | Ps.              | US\$ | Ps.            | US\$       | Ps.               | US\$       | Ps.           | US\$       |  |   |
| 2020  | -                | -    | -              | -          | -                 | -          | -             | -          | -                                      | -   |
| 2021  | -                | -    | -              | -          | -                 | -          | -             | -          | -                                      | -   |
| 2022  | -                | -    | 2,831          | 150        | -                 | -          | 2,831         | 150        | 4.2%                                   | 4.4%  |
| 2023  | -                | -    | 4,246          | 225        | -                 | -          | 4,246         | 225        | 4.9%                                   | 5.1%  |
| En adelante                                 | -                | -    | 5,473          | 290        | 2,019             | 107        | 7,492         | 397        | 4.7%                                   | 4.7%  |
| <b>Subtotal- valor nominal de la deuda</b>  | -                | -    | <b>12,550</b>  | <b>665</b> | <b>2,019</b>      | <b>107</b> | <b>14,569</b> | <b>772</b> |  |   |
| Interés por pagar y costo de financiamiento | -                | -    | -              | -          | (28)              | (1)        | (28)          | (1)        |  |   |
| <b>Deuda Total</b>                          | -                | -    | <b>12,550</b>  | <b>665</b> | <b>1,991</b>      | <b>106</b> | <b>14,541</b> | <b>771</b> | <b>4.5%</b>                            | <b>4.6%</b>                                     |

|  |   |      |      |      |
|--|---|------|------|------|
| Promedio ponderado de tasa de interés (A)            | - | 4.4% | 4.7% | 4.5% |
| Promedio ponderado de tasa de interés efectiva (B)   | - | 4.6% | 4.7% | 4.6% |
| Promedio ponderado de años de vencimiento remanentes | - | 3.4  | 6.1  | 3.8  |

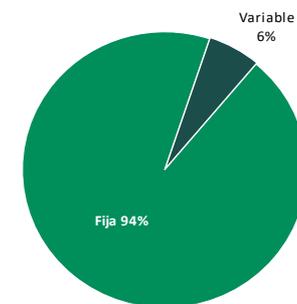
moneda en millones

| Liquidez                | Ps.                            | US\$       |
|-------------------------|--------------------------------|------------|
|                         | Contrato de crédito revolvente | 6,134      |
| Menos:                  | -                              | -          |
| Préstamos desembolsados | -                              | -          |
| Cartas de crédito       | -                              | -          |
| Capacidad disponible    | 6,134                          | 325        |
| Efectivo no restringido | 183                            | 10         |
| <b>Liquidez total</b>   | <b>6,317</b>                   | <b>335</b> |

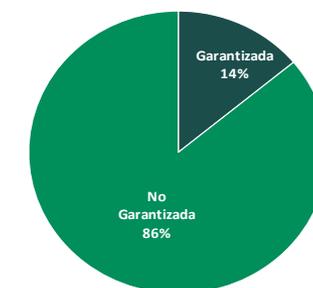
| Métricas de Deuda (C)  | 2019             |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | Cuarto Trimestre | Tercer Trimestre |
| Deuda, menos efectivo e IVA, como % de propiedades de inversión                            | 32.2%            | 32.0%            |
| Razón de cobertura de cargos fijos   | 3.36x            | 4.04x            |
| Razón de cobertura de cargos fijos, excluyendo deuda de cambio realizada a EBITDA ajustada | 5.28x            | 5.20x            |

- 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 calculados bajo las normas regulatorias aplicables.
- D. Incluye swaps de tasa de interés.
- E. Cálculos con base al valor de mercado al 31 de Diciembre de 2019.

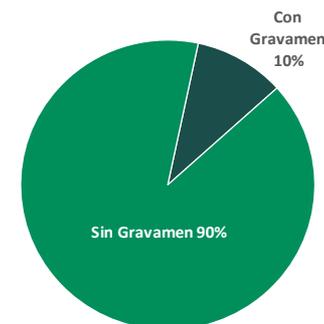
### DEUDA FIJA VS. VARIABLE (D)



### DEUDA GARANTIZADA VS. NO GARANTIZADA



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



## Patrocinador

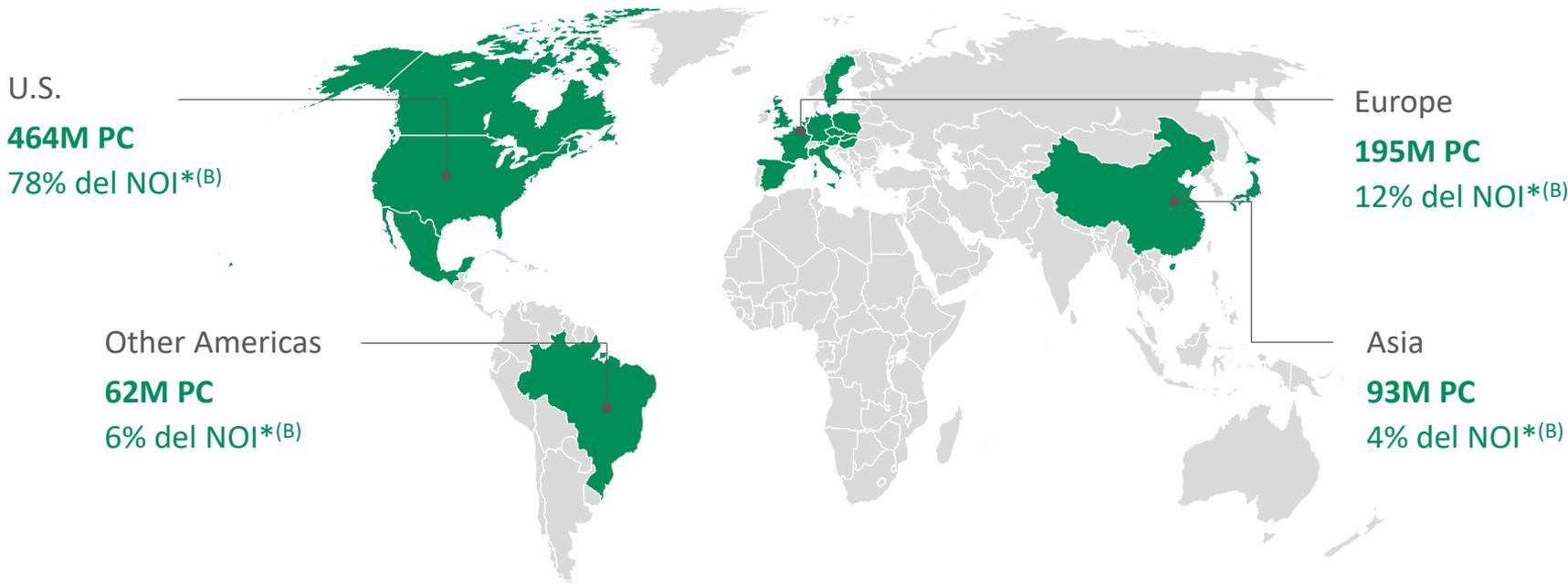
### Plataforma Mundial<sup>(A)</sup>

Prologis, Inc. es el líder mundial en bienes raíces logísticos con un enfoque en los mercados de alto crecimiento con grandes barreras de entrada. Al 31 de Diciembre de 2019, la empresa era propietaria o tenía inversiones, en propiedad total o mediante inversiones conjuntas, propiedades y proyectos de desarrollo que se espera sumen 814 millones de pies cuadrados (76 millones de metros cuadrados) en 19 países. Prologis arrenda instalaciones logísticas modernas a una base diversa de aproximadamente 5,000 clientes en dos categorías principales: “business to business” y comercio minorista/en línea.

**3,840**  
Propiedades

**814M**  
Pies Cuadrados

**5,000**  
Clientes



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

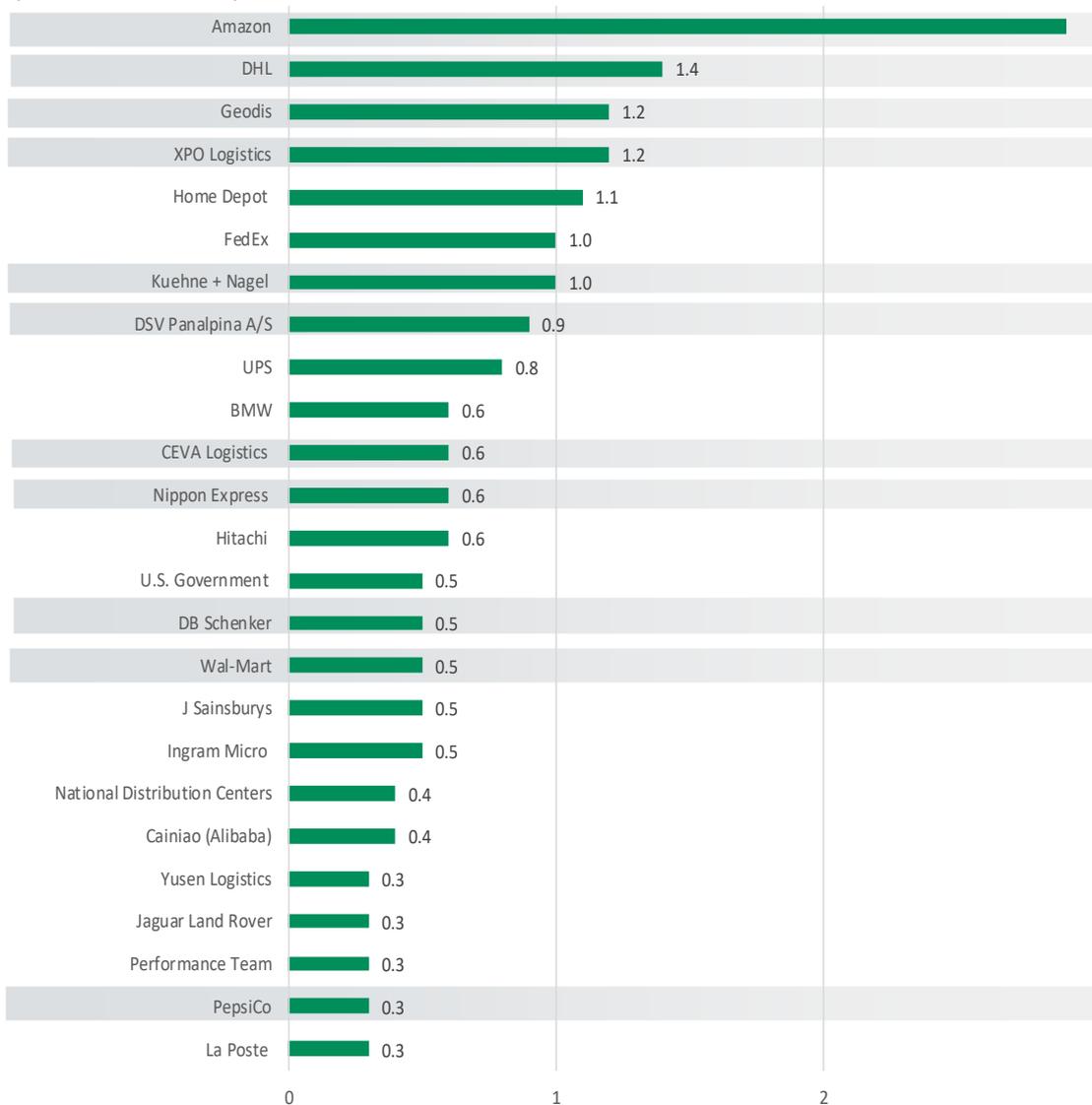
A. Esto excluye la adquisición de la cartera IPT de 236 edificios por un total de aproximadamente 38 millones de pies cuadrados el 8 de enero de 2020.

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

# Patrocinador

## Relación de Clientes Globales de Prologis (A)

(% Renta Neta Efectiva)

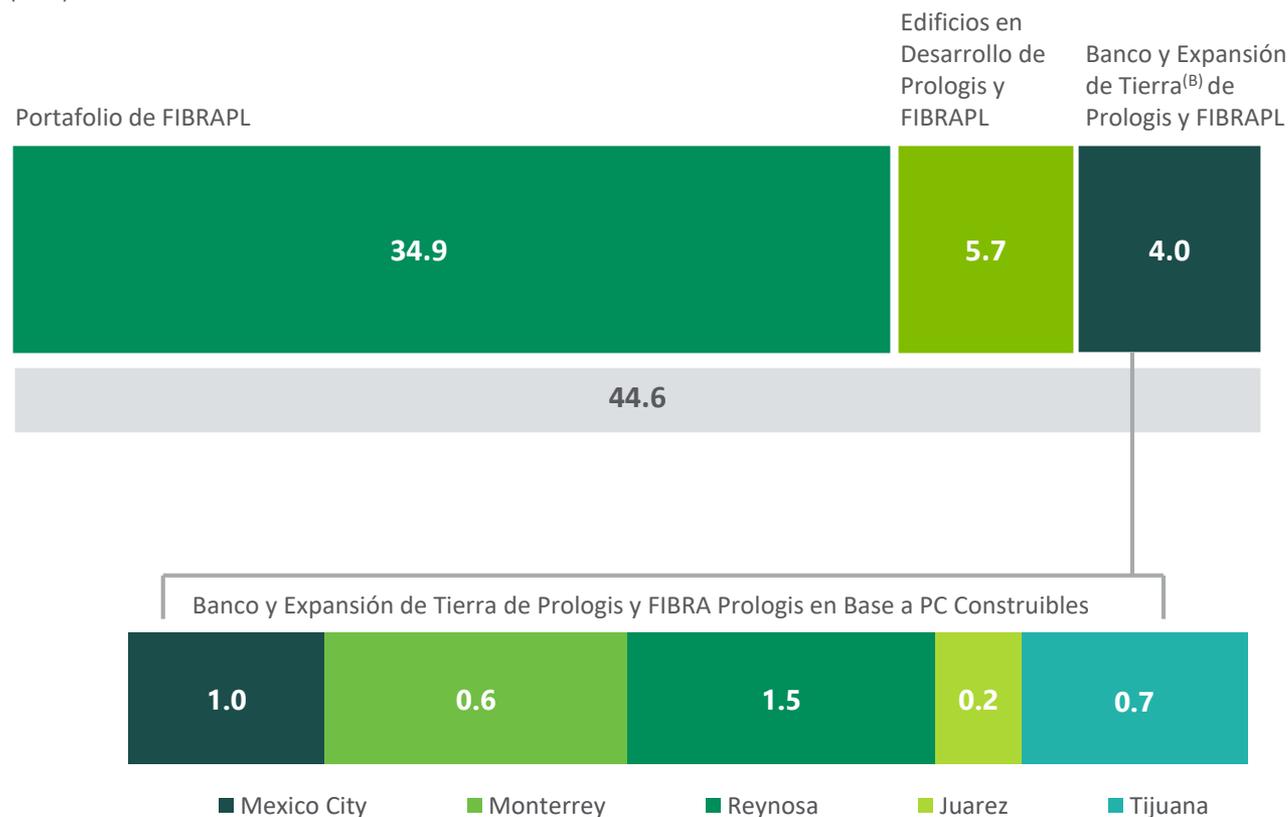


A. Información al 31 de Diciembre de 2019. Las áreas sombreadas representan los clientes que también son clientes de FIBRA Prologis.

## Patrocinador

## Proyección de Crecimiento Externo Identificado

## CRECIMIENTO EXTERNO A TRAVÉS DEL DESARROLLO DE PROLOGIS

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

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

|               | ABR<br>(MPC) | %<br>Arrendado |
|---------------|--------------|----------------|
| Mexico City   | 4.0          | 97.1%          |
| Monterrey     | 0.9          | 89.1%          |
| Ciudad Juárez | 0.4          | 46.4%          |
| Tijuana       | 0.4          | 0.0%           |
| <b>Total</b>  | <b>5.7</b>   | <b>85.3%</b>   |



Fresno Ctr#2, México City, México

## Notas y Definiciones

## Notas y Definiciones

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

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

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

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

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

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

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

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

| en miles excepto cantidades por acción                               | Por los tres meses terminados |               |                            |               | Por el año terminado       |               |                            |               |
|--|-------------------------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|----------------------------|---------------|
|  | al 31 de Diciembre de 2019    |               | al 31 de Diciembre de 2018 |               | al 31 de Diciembre de 2019 |               | al 31 de Diciembre de 2018 |               |
|  | Ps.                           | US\$          | Ps.                        | US\$          | Ps.                        | US\$          | Ps.                        | US\$          |
| <b>Utilidades</b>  |                               |               |                            |               |                            |               |                            |               |
| Utilidad (pérdida) neta  | 540,895                       | 27,172        | 887,567                    | 44,248        | 2,159,193                  | 111,292       | 2,972,203                  | 153,623       |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido                | 649,186                       | 649,186       | 644,674                    | 644,674       | 647,282                    | 647,282       | 642,222                    | 642,222       |
| <b>Utilidad integral por CBFI - Básico y diluido</b>                 | <b>0.8332</b>                 | <b>0.0419</b> | <b>1.3768</b>              | <b>0.0686</b> | <b>3.3358</b>              | <b>0.1719</b> | <b>4.6280</b>              | <b>0.2392</b> |
| <b>FFO</b>   |                               |               |                            |               |                            |               |                            |               |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis                                   | 484,622                       | 24,255        | 501,703                    | 24,803        | 1,913,182                  | 98,293        | 1,864,895                  | 96,749        |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido                | 649,186                       | 649,186       | 644,674                    | 644,674       | 647,282                    | 647,282       | 642,222                    | 642,222       |
| <b>FFO por CBFI - Básico y diluido</b>                               | <b>0.7465</b>                 | <b>0.0374</b> | <b>0.7782</b>              | <b>0.0385</b> | <b>2.9557</b>              | <b>0.1519</b> | <b>2.9038</b>              | <b>0.1506</b> |
| FFO, modificado por FIBRA Prologis excluyendo comisión por incentivo | 484,622                       | 24,255        | 501,703                    | 24,803        | 2,085,809                  | 107,029       | 2,070,259                  | 107,086       |
| Promedio ponderado vigente de CBFI - Básico y diluido                | 649,186                       | 649,186       | 644,674                    | 644,674       | 647,282                    | 647,282       | 642,222                    | 642,222       |
| <b>FFO por CBFI excluyendo comisión por incentivo</b>                | <b>0.7465</b>                 | <b>0.0374</b> | <b>0.7782</b>              | <b>0.0385</b> | <b>3.2224</b>              | <b>0.1654</b> | <b>3.2236</b>              | <b>0.1667</b> |

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

| en miles  | Por los tres meses terminados |                |                             |                |
|---|-------------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|   | al 31 de Diciembre de 2019    |                | al 30 de Septiembre de 2019 |                |
|   | Ps.                           | US\$           | Ps.                         | US\$           |
| <b>Deuda, menos efectivo e IVA como un % de las inversiones</b>           |                               |                |                             |                |
| Deuda total - a valor nominal   | 14,569,724                    | 772,000        | 15,193,578                  | 772,000        |
| Menos: efectivo   | ( 182,792)                    | ( 9,687)       | ( 409,936)                  | ( 20,830)      |
| Menos: IVA por recuperar  | -                             | -              | (19,865)                    | (1,036)        |
| <b>Deuda total, neta de ajustes</b>                                       | <b>14,386,932</b>             | <b>762,313</b> | <b>14,763,777</b>           | <b>750,134</b> |
| Propiedades de inversión  | 44,622,420                    | 2,364,390      | 46,165,053                  | 2,345,690      |
| <b>Deuda, menos efectivo e IVA, como un % de propiedades de inversión</b> | <b>32.2%</b>                  | <b>32.2%</b>   | <b>32.0%</b>                | <b>32.0%</b>   |
| <b>Índice de cobertura de cargos fijos:</b>                               |                               |                |                             |                |
| EBITDA ajustada   | 703,883                       | 36,101         | 697,815                     | 36,063         |
| Interest expense  | 159,216                       | 8,739          | 173,701                     | 8,932          |
| Impuesto retenido no recuperable  | 39,264                        | 2,014          | -                           | -              |
| <b>Índice de cobertura de cargos fijos</b>                                | <b>3.55x</b>                  | <b>3.36x</b>   | <b>4.02x</b>                | <b>4.04x</b>   |
| <b>Deuda al EBITDA ajustada:</b>  |                               |                |                             |                |
| Deuda total, neta de ajustes  | 14,386,932                    | 762,313        | 14,763,777                  | 750,134        |
| EBITDA ajustado anualizado  | 2,815,532                     | 144,404        | 2,791,260                   | 144,252        |
| <b>Índice de deuda al EBITDA ajustado</b>                                 | <b>5.11x</b>                  | <b>5.28x</b>   | <b>5.29x</b>                | <b>5.20x</b>   |

## Notas y Definiciones (continuación)

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

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

### Nuestras Medidas FFO

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

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

### FFO, modificado por FIBRA Prologis

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

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

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

### AFFO

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

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

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

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

## Notas y Definiciones (continuación)

### Limitaciones en el Uso de Nuestras Medidas FFO

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

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

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

**Cobertura de Cargos Fijos** es una medida financiera que no pertenece a IFRS que definimos como los EBITDA Ajustados divididos entre el total de cargos fijos. Los cargos fijos consisten en los gastos de ingresos netos ajustados por amortización de costos financieros y descuentos de deudas (primas) e interés capitalizado. Utilizamos cobertura de cargos fijos para medir nuestra liquidez. Creemos que la cobertura de cargos fijos es importante y de utilidad para inversionistas porque permite a los inversionistas de ingresos fijos medir nuestra habilidad para realizar pagos de intereses sobre saldos de adeudos y para realizar dividendos a los titulares de nuestros CBFIs. 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 CBFIs supera el rendimiento esperado anual acordado, pagable en CBFIs.

### Clasificación de Mercados

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

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

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

**Portafolio Operativo** incluye propiedades industriales estabilizadas.

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

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

## Notas y Definiciones (continuación)

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

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

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

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

Hemos definido el portafolio de mismas propiedades por los tres meses terminados el 31 de Diciembre de 2019, como aquellas propiedades que eran propiedad de FIBRA Prologis al 1 de enero del 2018, y que han estado en operación durante los mismos periodos de tres meses en 2018 y 2019. Eliminamos de la población todas las propiedades que fueron entregadas a un tercero en ambos periodos. Creemos que los factores que causan impacto en ingresos de rentas, gastos de rentas y en el NOI en la cartera de “Mismas Propiedades” generalmente son los mismos que los del total de la cartera en operaciones.

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

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

- 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.

| en miles de dólares estadounidenses  | 2019          | 2018          | Cambio (%)   |
|--|---------------|---------------|--------------|
| <b>Ingresos por arrendamiento:</b>   |               |               |              |
| Según estados de utilidad integral   | 48,914        | 48,553        |              |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a) | (2,597)       | (2,905)       |              |
| Ingresos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades              | 2,275         | 1,789         |              |
| Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades                | (1,000)       | (663)         |              |
| <b>Ingresos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>                       | <b>47,592</b> | <b>46,774</b> | <b>1.7%</b>  |
| <b>Gastos por rentas:</b>  |               |               |              |
| Según estados de utilidad integral   | 6,224         | 7,192         |              |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Propiedades y otros ajustes (a) | (188)         | (547)         |              |
| Gastos directamente facturables del portafolio Mismas Propiedades                | 2,275         | 1,789         |              |
| <b>Gastos por rentas - Mismas Propiedades - efectivo</b>                         | <b>8,311</b>  | <b>8,434</b>  | <b>-1.5%</b> |
| <b>NOI</b>   |               |               |              |
| Según estados de utilidad integral   | 42,690        | 41,361        |              |
| Propiedades no incluidas en el portafolio Mismas Tiendas                         | (2,409)       | (2,358)       |              |
| Ajuste por nivelación de rentas  | (1,000)       | (663)         |              |
| <b>NOI Mismas Propiedades - efectivo</b>   | <b>39,281</b> | <b>38,340</b> | <b>2.5%</b>  |
| Ajuste por nivelación de rentas del portafolio Mismas Propiedades                | 1,000         | 663           |              |
| <b>NOI Mismas Propiedades - efectivo neto</b>                                    | <b>40,281</b> | <b>39,003</b> | <b>3.3%</b>  |

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

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

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

## Notas y Definiciones (continuación)

**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 Descuento

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

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

Estas tasas se determinan en base a:

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

Capitalización Directa



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

### Enfoque Comparativo de Mercado

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

### Enfoque de Costos

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

### Selección de la Metodología

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

### Estadísticas del Portafolio

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

| Estadísticas FIBRA Prologis (191 Activos)  | Por los tres meses terminados al 31 de Diciembre de 2019 |
|--|--|
| Tasas de Capitalización (%)                | De 6.75% a 9.75% Promedio Ponderado 7.39%                |
| Tasas de Descuento (%)                     | De 8.00% a 11.25% Promedio Ponderado 8.77%               |
| Tasas de Reversión (%)                     | De 7.00% a 10.00% Promedio Ponderado 7.64%               |
| Rentas de Mercado (US \$/Pie Cuadrado/Año) | De \$4.00 a \$10.00 Promedio Ponderado \$5.16            |

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