



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco
Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
(antes Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank
México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria)

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

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2018	1
Análisis de la Administración del primer trimestre de 2018	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros condensados intermedios	8
Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2018 y 2017	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2018, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2017	14 - 28

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2018

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

Análisis de la Administración del primer trimestre de 2018

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

FIBRA Prologis comenzó el 2018 con excelentes resultados operativos y financieros, aprovechando el impulso positivo del año pasado. Las rentas netas efectivas por renovaciones aumentaron 13.8 por ciento en el primer trimestre mientras la ocupación se mantuvo elevada en un 96.0 por ciento. Esto se tradujo a un crecimiento en la utilidad operativa neta del efectivo de mismas propiedades de 6.6 por ciento. Nuestros resultados se diferencian aún más del entorno operativo encabezado por los temas de las elecciones y las negociaciones comerciales.

El negocio de logística ha superado la economía en general en México debido al crecimiento demográfico del consumo y una falta de oferta de inmuebles modernos. El consumo ha resistido las incertidumbres políticas que han sido un factor clave en el crecimiento. Recientemente encuestamos a nuestros clientes, y más del 80 por ciento reportaron que su actividad comercial fue tan buena o mejor que la del año pasado. Además, más del 60 por ciento de estos clientes informaron que utilizan más del espacio que tienen en existencia. Esto es particularmente importante ya que la utilización es un indicador positivo de la demanda potencial futura de espacios logísticos.

La creciente clase media, junto con el crecimiento en los sectores de salarios más altos y las ventas minoristas, están impulsando el espacio logístico en México. Además, el comercio electrónico continúa acelerándose significativamente. Hoy, el 30 por ciento de los arrendamientos firmados son relacionados al comercio electrónico y esperamos que esto continúe y se extienda a los principales centros poblacionales fuera de la Ciudad de México.

El entorno operativo en nuestros seis mercados sigue siendo saludable, aunque estamos empezando a ver algunos desafíos. En el primer trimestre, la absorción neta en nuestros seis mercados totalizó 2.6 millones de pies cuadrados mientras que las terminaciones fueron de 3.7 millones de pies cuadrados. La demanda de la Ciudad de México continúa siendo restringida por la oferta disponible, mientras que los mercados fronterizos absorbieron más producto del entregado. El desequilibrio fue impulsado por Monterrey y, en menor medida, Guadalajara. La oferta indisciplinada ha llevado la tasa de desocupación en esos dos mercados por encima del 8 por ciento. A pesar del desequilibrio del primer trimestre, la demanda sigue siendo amplia en múltiples sectores. La desocupación de mercado fue de 4.5 por ciento, con la Ciudad de México en menos de 1 por ciento. Continuamos esperando un mercado balanceado para el 2018, en donde la oferta equivalga a la demanda. Con la absorción neta restringida por la oferta entrante, seguimos esperando un crecimiento saludable en las rentas del mercado que a su vez se traduzcan en una mayor utilidad operativa neta, tal como lo demuestran nuestros resultados del primer trimestre.

El éxito de nuestra estrategia es evidente tanto en nuestros resultados operativos como en los financieros. Al mantener altos niveles de ocupación y reducir la brecha entre nuestras rentas y las del mercado, continuaremos creciendo naturalmente. Además, el acceso a la cartera de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva que permitirá el crecimiento externo en las condiciones adecuadas. Seguimos enfocados en impulsar el crecimiento y crear valor para nuestros tenedores de certificados.

Gracias por su continuo apoyo.

Atentamente,

Ing. Luis Gutiérrez G.

Director General

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 31 de marzo de 2018, FIBRA Prologis era dueña de 196 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.6 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 231 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.5 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales ("Mercados Globales"), mientras que el 34.5 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales ("Mercados Regionales"). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y "hubs" ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del primer trimestre de 2018 incluye los resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2018. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y el periodo de tres meses que finalizó el 31 de marzo de 2018, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	1T 2018	1T 2017	Notas
Ocupación al final del periodo	96.0%	97.4%	<i>Ocupación del 97.4% en los mercados globales</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	1.6 MSF	2.4 MSF	<i>89% de la actividad de arrendamiento está relacionada a renovaciones</i>
Retención de Clientes	73.7%	72.2%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	13.8%	8.0%	<i>Cambio positivo de rentas en renovaciones en el 2017 liderado por Mercado regionales en 18.4%</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	6.6%	(1.3)%	<i>Incremento liderado por cambio en rentas de renovaciones y una disminución en las rentas por cobrar</i>
NOI sobre mismas propiedades	7.1%	(3.0)%	
Gastos de rotación promedio por PC arrendado	US\$1.65	US\$1.94	<i>Disminución impulsada por las bajas en las mejoras de los inquilinos debido a mayores renovaciones</i>

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento operativo de nuestras propiedades operativas. La población de las propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición de la cartera 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 aumento del NOI sobre mismas propiedades de 790 puntos base año tras año se debe principalmente a los cambios en las rentas por renovaciones, los incrementos contractuales en las rentas, y una disminución en las rentas por cobrar.

Perspectiva Operacional

El entorno operativo constructivo continúa siendo liderado por la Ciudad de México y los mercados fronterizos. Como resultado, la tasa de vacancia nacional en los mercados que operamos continuó en 4.5% en el primer trimestre. Dada la disponibilidad limitada que hay actualmente en el mercado junto con el incremento en las rentas del mercado de la Ciudad de México, FIBRA Prologis tuvo un fuerte inicio de año con un cambio positivo de 13.8 por ciento en las rentas por renovaciones en el primer trimestre. Nuestras rentas están alrededor de 5.9 por ciento debajo del mercado.

A pesar del modesto crecimiento económico, nuestros clientes siguen siendo optimistas bajo las condiciones comerciales actuales. La inmobiliaria de logística en México es una industria en crecimiento, respaldada por la demografía y una insuficiencia en la oferta estructural de espacio logístico moderno. Seguimos encontrando un crecimiento significativo en la demanda de los clientes de comercio electrónico en México.

Adquisiciones

En virtud de un acuerdo de exclusividad con Prologis, tenemos acceso a un portafolio de propiedades. Al 31 de marzo de 2018, Prologis tenía 5.1 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 81 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del trimestre. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

Las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, pero dependen del producto disponible que cumpla con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, independientemente de la fuente, son evaluadas por la administración, considerando las condiciones del mercado inmobiliario y del mercado de capitales, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico de FIBRA Prologis.

Exposición de Divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 70.2 por ciento de la renta neta efectiva, resultado una exposición para el primer trimestre del peso de aproximadamente 22.8 por ciento del NOI. Además, durante el trimestre tres renovaciones de contrato en la Ciudad de México fueron cambiados a pesos. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 25 y 35 por ciento de la renta efectiva anualizada.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

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.
- Adquisición de inmuebles industriales como se menciona en la sección de adquisiciones.

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. 159.2 millones (aproximadamente US\$8.7 millones) al 31 de marzo de 2018, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- Capacidad de endeudamiento de Ps. 5,724 millones (US\$312.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 31 de marzo de 2018, contábamos con aproximadamente Ps. 13,758 millones (US\$750.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.3 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.5 años.

Estamos comprometidos a continuar manteniendo un bajo costo general de la deuda, ampliar nuestros vencimientos e incrementar nuestra liquidez.

- El 15 de marzo de 2018, pre-pagamos por completo un préstamo garantizado de US \$72.1 millones que estaba programado para vencer el 15 de diciembre de 2018. El préstamo garantizado tenía una tasa de interés promedio ponderada de 5.0 por ciento y fue repagada a la par evitando penalizaciones por pago anticipado. Fue pagado con un nuevo préstamo no garantizado de US\$225.0 millones, que vence el 15 de marzo de 2022, con un costo de deuda de LIBOR más 245 puntos base.
- El 28 de marzo de 2018 incurrimos en dos contratos de swaps de tasa de interés para cubrir la exposición de la tasa variable del nuevo préstamo de US\$225.0 millones a una tasa de interés fija del 2.486%. El contrato entró en vigor el 16 de abril de 2018.

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 marzo de 2018 es 33.2 por ciento y 8.1 veces, respectivamente

Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión Intermedia de los Estados Financieros

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de marzo de 2018 y 2017 de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable 1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (“el Fideicomiso”), los cuales comprenden:

- El estado intermedio condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2018;
- Los estados intermedios condensados de resultados integrales por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017;
- Los estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017;
- Los estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017; 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 *Reportes Financieros Intermedios*. 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 permiten 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 marzo de 2018 y 2017, no está preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con a la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

C.P.C. José Ángel Cháirez Garza

Ciudad de México, a 17 de abril de 2018.

Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 159,167	\$ 371,364
Cuentas por cobrar	7	55,875	44,220
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8	49,275	73,553
Pagos anticipados	9	79,074	1,600
		343,391	490,737
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10	41,006,745	43,932,382
Swaps de tasa de interés	14	110,244	84,319
Opciones de tipo de cambio	14	2,712	-
Otros activos		44,332	45,240
		41,164,033	44,061,941
Total activo		\$ 41,507,424	\$ 44,552,678
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 145,986	\$ 112,875
Cuentas por pagar compañías afiliadas	13	93,455	98,895
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	66,333	21,847
		305,774	233,617
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	13,579,823	14,893,139
Depósitos en garantía		277,031	291,840
		13,856,854	15,184,979
Total pasivo		14,162,628	15,418,596
Capital:			
Tenedores de CBFi	12	13,746,963	13,746,963
Otras cuentas de capital		13,597,833	15,387,119
Total de capital		27,344,796	29,134,082
Total de pasivo y capital		\$ 41,507,424	\$ 44,552,678

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
			2018	2017
Ingresos				
			\$ 801,185	\$ 814,262
			73,879	75,212
			15,612	18,733
			<u>890,676</u>	<u>908,207</u>
Costos y gastos				
Gastos de operación:				
			44,616	45,241
			8,543	12,203
	13		25,438	26,196
			17,259	17,237
			(3,735)	12,391
			<u>92,121</u>	<u>113,268</u>
Utilidad bruta			798,555	794,939
Otros gastos (ingresos)				
	10		(33,646)	613,011
	13		76,641	79,982
			13,137	16,701
			133,807	181,388
			(4,639)	(37,927)
			11,877	8,002
			(4,797)	553
			5,028	9,327
	14		3,618	-
	14		-	15,354
			(20,542)	(7,720)
			2,395	3,635
			<u>182,879</u>	<u>882,306</u>
Utilidad (pérdida) neta			615,676	(87,367)
Otros resultados integrales:				
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
			2,083,158	2,782,781
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>				
	14		(31,868)	(11,877)
			<u>2,051,290</u>	<u>2,770,904</u>
Pérdida integral			\$ (1,435,614)	\$ (2,858,271)
Utilidad (pérdida) por CBFIs (En pesos)			6 \$ 0.96	\$ (0.14)

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017

En miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFI	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 14,313,287	\$ 10,605,719	\$ 5,146,619	\$ 30,065,625
Disminuciones de capital	(362,204)	-	-	(362,204)
Pérdida integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(2,782,781)	-	(2,782,781)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	11,877	-	11,877
Pérdida neta	-	-	(87,367)	(87,367)
Pérdida integral neta	-	(2,770,904)	(87,367)	(2,858,271)
Saldos al 31 de marzo de 2017	\$ 13,951,083	\$ 7,834,815	\$ 5,059,252	\$ 26,845,150
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 13,746,963	\$ 9,373,971	\$ 6,013,148	\$ 29,134,082
Dividendos	-	-	(353,672)	(353,672)
(Pérdida) utilidad integral:				
(Pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(2,083,158)	-	(2,083,158)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	31,868	-	31,868
Utilidad neta	-	-	615,676	615,676
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(2,051,290)	615,676	(1,435,614)
Saldos al 31 de marzo de 2018	\$ 13,746,963	\$ 7,322,681	\$ 6,275,152	\$ 27,344,796

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017

En miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2018	2017
Actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) neta del periodo	\$ 615,676	\$ (87,367)
<i>Ajustes por:</i>		
(Ganancia) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(33,646)	613,011
Reserva para cuentas incobrables	(8,046)	8,017
Gastos por intereses	133,807	181,388
(Ganancia) pérdida neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(4,797)	553
Amortización del costo de financiamiento diferido	11,877	8,002
Pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio	-	15,354
Pérdida no realizada en opciones de tipo de cambio	3,618	-
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada, neta	(16,803)	1,607
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(4,639)	(37,927)
Nivelación de renta	(24,779)	21,218
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(3,609)	6,314
Impuesto al valor agregado por recuperar	24,278	78,279
Pagos anticipados	(77,474)	(76,276)
Otros activos	908	-
Cuentas por pagar	33,111	(4,293)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(5,440)	(75,238)
Depósitos en garantía	(14,809)	(24,342)
Opciones de tipo de cambio	(6,330)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	622,903	628,300
Actividades de inversión:		
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(110,273)	(72,859)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(110,273)	(72,859)
Actividades de financiamiento:		
Reembolso de capital	-	(362,204)
Dividendos pagados	(353,672)	-
Préstamos obtenidos	1,545,630	265,412
Pago de préstamos	(1,756,611)	(286,159)
Intereses pagados	(140,465)	(177,669)
Costo diferido de financiamiento pagado	(12,212)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(717,330)	(560,620)
Disminución en efectivo neta	(204,700)	(5,179)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(7,497)	(84,594)
Efectivo al principio del periodo	371,364	370,909
Efectivo al final del periodo	\$ 159,167	\$ 281,136

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2018 y por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2017.

En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL tiene su domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma No. 1236, Piso 9, Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinen al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria. (a partir del 14 de diciembre del 2017).
Fiduciario:	Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (a partir del 13 de agosto de 2013 al 14 de diciembre del 2017).
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank (No garantizado) # 3	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	4,181.7	225.0
Total préstamos				\$ 4,181.7	\$ 225.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	5.04%	\$ 1,180.2	\$ 63.5
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	4.78%	159.8	8.6
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,542.6	83.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	917.2	50.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,665.7	90.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	185.9	10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	20-Feb-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	92.7	5.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	7-Feb-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	130.9	7.0
Total pagos				\$ 5,875.0	\$ 317.1

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

ii. Distribuciones

En millones, excepto por CBFI	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Distribuciones:					
Dividendos	16-Mar-18	\$ 353.7	\$ 18.9	\$ 0.5536	\$ 0.0298
Total distribuciones		\$ 353.7	\$ 18.9		

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2018 y por el periodo de tres meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Reporte Financiero Intermedio*. 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 al 31 de diciembre de 2017, 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.

- 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 de FIBRAPL al 31 de marzo de 2018, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 11. 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 condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2017.:

FIBRAPL ha completado una evaluación del impacto de la adopción de las siguientes nuevas normas.

- i. **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.** Aborda el reconocimiento de ingresos y establece los principios de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo que surgen de los contratos de una entidad con los clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y, por lo tanto, tiene la capacidad de dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o servicio. La norma reemplaza IAS 18 'Ingresos' e IAS 11 Contratos de construcción e interpretaciones relacionadas. La aplicación de la NIIF 15 a partir del 1 de enero de 2018 no tiene un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.
- ii. **NIIF 9 Instrumentos financieros.** La norma reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas. FIBRAPL ha elegido conforme a la NIIF 9 continuar aplicando la contabilidad de cobertura sobre ciertos conceptos definidos en la NIC 39 y, como resultado, todas las relaciones de cobertura existentes que actualmente están designadas en relaciones de cobertura efectiva continuarán calificando para la contabilidad de coberturas bajo la NIIF 9. La aplicación de la NIIF 9 que comienza el 1 de enero de 2018 no tiene un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

FIBRAPL ha completado una evaluación inicial del impacto potencial de la adopción del nuevo pronunciamiento.

- iii. *NIIF 16 Arrendamientos.* No se espera que la adopción de la NIIF 16, Arrendamientos, tenga un impacto material en los estados financieros de FIBRAPL.

4. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por periodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en un pago mínimo 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 marzo de 2018 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2018 (nueve meses)	\$ 2,161,422
2019	2,236,012
2020	1,458,680
2021	986,621
2022	626,443
Años posteriores	922,979
	\$ 8,392,157

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 terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 302,878	\$ 126,527	\$ 92,150	\$ 95,765	\$ 107,222	\$ 76,643	\$ 801,185
Recuperación de gastos por arrendamientos	15,450	8,208	10,042	8,829	17,478	13,872	73,879
Otros ingresos por arrendamiento	6,262	6,811	1,086	328	991	134	15,612
	324,590	141,546	103,278	104,922	125,691	90,649	890,676
Costos y gastos:							
Gastos de operación	37,300	11,921	6,331	10,943	11,576	14,050	92,121
Utilidad bruta	\$ 287,290	\$ 129,625	\$ 96,947	\$ 93,979	\$ 114,115	\$ 76,599	\$ 798,555

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 295,124	\$ 140,444	\$ 97,999	\$ 99,360	\$ 103,692	\$ 77,643	\$ 814,262
Recuperación de gastos por arrendamientos	29,880	9,593	8,976	8,394	7,161	11,208	75,212
Otros ingresos por arrendamiento	2,596	12,832	1,754	378	1,099	74	18,733
	327,600	162,869	108,729	108,132	111,952	88,925	908,207
Costos y gastos:							
Gastos de operación	38,907	21,666	11,703	11,782	11,636	17,574	113,268
Utilidad bruta	\$ 288,693	\$ 141,203	\$ 97,026	\$ 96,350	\$ 100,316	\$ 71,351	\$ 794,939

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2018							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,341,695	\$ 1,343,077	\$ 937,701	\$ 869,459	\$ 958,507	\$ 682,585	\$ -	\$ 8,133,024
Edificios	13,366,778	5,372,309	3,750,806	3,477,837	3,834,027	2,730,338	-	32,532,095
	16,708,473	6,715,386	4,688,507	4,347,296	4,792,534	3,412,923	-	40,665,119
Nivelación de renta	148,287	35,390	39,238	46,212	38,490	34,009	-	341,626
Total de propiedades de inversión	\$ 16,856,760	\$ 6,750,776	\$ 4,727,745	\$ 4,393,508	\$ 4,831,024	\$ 3,446,932	\$ -	\$ 41,006,745
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,602,627	\$ 911,765	\$ 1,348,576	\$ -	\$ -	\$ 105,815	\$ 9,677,373	\$ 13,646,156

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2017							Deuda no garantizada	Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez			
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$ 3,584,544	\$ 1,448,059	\$ 1,006,784	\$ 930,118	\$ 1,022,807	\$ 726,983	\$ -	\$ 8,719,295	
Edificios	14,338,173	5,792,237	4,027,139	3,720,473	4,091,227	2,907,933	-	34,877,182	
	17,922,717	7,240,296	5,033,923	4,650,591	5,114,034	3,634,916	-	43,596,477	
Nivelación de renta	140,107	33,186	33,536	48,408	44,800	35,868	-	335,905	
Total de propiedades de inversión	\$ 18,062,824	\$ 7,273,482	\$ 5,067,459	\$ 4,698,999	\$ 5,158,834	\$ 3,670,784	\$ -	\$ 43,932,382	
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,754,827	\$ 980,797	\$ 1,450,659	\$ -	\$ -	\$ 113,838	\$ 10,614,865	\$ 14,914,986	

6. Utilidad por CBF1

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBF1	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2018	2017
Utilidad (pérdida) básica y diluida por CBF1 (pesos)	\$ 0.96	\$ (0.14)
Utilidad (pérdida) neta del periodo	615,676	(87,367)
Número promedio ponderado de CBF1('000)	638,863	634,480

Al 31 de marzo de 2018, FIBRAPL tiene 638,862,771 CBF1's en circulación. Ver nota 12.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de Marzo de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 65,170	\$	\$ 66,371	
Reserva para cuentas incobrables	(9,295)		(22,151)	
	\$ 55,875	\$	\$ 44,220	

8. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de Marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Impuesto al valor agregado	\$ 1,251	\$ 23,782
Otras cuentas por cobrar	48,024	49,771
	\$ 49,275	\$ 73,553

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 marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Impuesto predial	\$ 46,597	\$ -
Seguros	26,546	593
Otros pagos anticipados	5,931	1,007
	\$ 79,074	\$ 1,600

10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2018, que dio como resultado una (ganancia) pérdida por (\$33,646) y \$613,011 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017.

- a. Al 31 de marzo de 2018, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de marzo de 2018 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 16,856,760	53	13,494
Guadalajara	6,750,776	26	5,838
Monterrey	4,727,745	24	3,868
Tijuana	4,393,508	33	4,214
Reynosa	4,831,024	30	4,712
Juárez	3,446,932	31	3,566
Total	\$ 41,006,745	197	35,692

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

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$278,835

Al 31 de marzo de 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$131,348.

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$341,626 y \$335,905, respectivamente.

- b. La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2018	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017
Saldo inicial	\$ 43,932,382	\$ 45,064,110
Efecto por conversión de moneda funcional	(3,075,277)	(1,866,196)
Adquisición de propiedades de inversión	-	545,552
Costos de adquisición	-	15,109
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	110,273	421,199
Nivelación de rentas	5,721	36,960
Ganancia (pérdida) por valuación de propiedades de inversión	33,646	(284,352)
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 41,006,745	\$ 43,932,382

- c. Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2018	2017
Gastos capitalizables	\$ 42,209	\$ 14,288
Comisiones por arrendamiento	24,688	20,892
Mejoras a las propiedades de inversión	43,376	37,679
	\$ 110,273	\$ 72,859

11. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 marzo de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	5.04%	-	-	63,807	1,259,257
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	4.78%	-	-	8,671	171,126
Citibank (No garantizado) # 1	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR + 245bps	255,000	4,677,846	255,000	5,032,527
Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 250bps	13,000	238,479	175,000	3,453,695
Citibank (No # 2)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 245bps	150,000	2,751,675	150,000	2,960,310
Citibank (No garantizado) # 3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR + 245bps	225,000	4,127,513	-	-
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	53,500	981,431	53,500	1,055,844
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	53,500	981,431	53,500	1,055,844
Total				750,000	13,758,375	759,478	14,988,603
Intereses por pagar				564	10,354	677	13,368
Prima neta				-	-	1,175	23,188
Costos de emisión de deuda				(6,682)	(122,573)	(5,583)	(110,173)
Total de deuda				743,882	13,646,156	755,747	14,914,986
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				3,616	66,333	1,107	21,847
Deuda a largo plazo				740,266	\$ 13,579,823	754,640	\$ 14,893,139

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018 y 2017, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$140,465 y \$177,669, respectivamente y pagó principal por \$1,756,611 y \$286,159 respectivamente.

El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,128.0 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.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegoció su línea de crédito con Citibank N.A. Al 31 de marzo de 2018, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150.0 millones de dólares estadounidenses.

La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 31 de marzo de 2018 FIBRAPL debía \$13.0 millones de dólares estadounidenses (\$239.0 millones de pesos) de la Línea de Crédito.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,752.0 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). 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. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

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 marzo de 2018, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

12. Patrimonio de FIBRAPL

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's, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades.

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,883,025 CBFi's basados en la cuota anual por incentivo, aprobado en la Junta Ordinaria de Tenedores el 26 de junio de 2017.

Al 31 de marzo de 2018, FIBRAPL tiene 638,862,771 CBFi's en circulación.

13. 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's en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFi, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. A partir del 31 marzo de 2018, teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre del futuro desempeño de los CBFi's, FIBRAPL no ha registrado un gasto o pasivo alguno derivado de la cuota de incentivo por la próxima cuota de incentivo posible que finalice en junio de 2018.

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 compañías afiliadas**

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Comisión por administración de activos	\$ 76,656	\$ 80,445
Comisión por administración de propiedades	16,799	18,450
	\$ 93,455	\$ 98,895

Al 31 de marzo de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los costos por mantenimiento se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

c. Cuentas por pagar compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses al 31 de marzo de 2018 y 2017 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2018	2017
Reembolso de capital	\$ -	\$ 166,144
Dividendos	\$ 163,562	\$ -
Comisiones por administración de activos	\$ 76,641	\$ 79,982
Comisiones por administración de propiedades	\$ 25,438	\$ 26,196
Comisiones por arrendamiento	\$ 9,776	\$ 9,925
Comisiones por desarrollo	\$ 83	\$ 3,650
Costos por mantenimiento	\$ 1,416	\$ 2,463

14. Actividades de cobertura

Swap de tasa de interés

El 28 de marzo de 2018, FIBRAPL adquirió 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 11.

El 13 de octubre de 2017, FIBRAPL adquirió 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 11.

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió 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 11.

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 marzo de 2018 por \$110.2 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia 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.

Intitución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Valor razonable al 31 de marzo de	
				2018	2017
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 27,615	\$ 25,209
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	41,329	37,632
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	22,460	10,723
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	22,459	10,755
Bank of Nova Scotia	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	(1,809)	-
HSBC Bank USA	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	(1,810)	-
				\$ 110,244	\$ 84,319

** (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 27 de febrero de 2018 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Las opciones de tipo de cambio 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 (ganancia) pérdida no realizada en opciones de tipo de cambio.

Fecha de inicio	Fecha de termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Monto notional		Valor de mercado al 31 de marzo de 2018	
					Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses
2 de abril de 2018	29 de junio de 2018	3 de julio de 2018	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 18	\$ 1	
2 de julio de 2018	30 de septiembre de 2018	2 de octubre de 2018	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 963	\$ 52	
1 de octubre de 2018	31 de diciembre 2018	3 de enero de 2019	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 1,731	\$ 94	
Total					\$ 300,000	\$ 2,712	\$ 147	

15. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2018.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de abril de 2018, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * *