



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

Estados financieros intermedios
condensados al 30 de Junio de
2019 y por los tres y seis meses
terminados en esa fecha

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2019	1
Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2019	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados	8
Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de junio de 2019 y 31 de diciembre 2018	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2019, por el periodo de tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018	14 - 30

Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2019

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

Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2019

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

Lograr un incremento importante en el nivel de rentas en las renovaciones, y a la vez mantener la ocupación, han sido componentes clave de nuestra estrategia de crecimiento interno. En el segundo trimestre, FIBRA Prologis cumplió con ambos, lo que resultó en excelentes resultados operativos y financieros. El volumen de arrendamiento fue de 2.0 millones de pies cuadrados con un plazo promedio de 69 meses y las renovaciones representaron el 82 por ciento de la actividad del segundo trimestre. La renta neta efectiva por renovaciones tuvo un crecimiento récord de 16.0 por ciento, mientras que la ocupación se mantuvo en 96.6 por ciento. El NOI en efectivo en mismas propiedades creció 3.9 por ciento debido al incremento en rentas y ocupación promedio, parcialmente disminuida por una mayor deuda incobrable y gastos operativos. Nuestro desempeño demuestra las capacidades de crecimiento interno de FIBRA Prologis que se derivan de nuestra estrategia de inversión, nuestras propiedades de alta calidad, bien ubicadas y nuestro insuperable servicio al cliente.

En el segundo trimestre, vendimos dos propiedades por \$10 millones, en línea con los valores de avalúo. En lo que va del año, hemos vendido diez propiedades por \$72 millones. Nuestros esfuerzos han enfocado aún más el portafolio hacia los submercados que creemos tienen un mayor potencial de crecimiento. Además, a través de estas transacciones, hemos visto de primera mano que existe una gran cantidad de capital, tanto nacional como extranjero, que está en busca del producto industrial en México.

La incertidumbre geopolítica y la desaceleración del crecimiento económico han frenado el crecimiento en rentas del mercado en México. Las condiciones del mercado laboral y la brecha de producción positiva son vientos en popa, particularmente en el sector manufacturero. Los indicadores de consumo están mezclados. Como resultado, las expectativas del PIB real se han reducido a la mitad a aproximadamente 1 por ciento en 2019.

El crecimiento del entorno operativo logístico en México se desaceleró a un crecimiento más lento en el segundo trimestre debido a la prolongada duración de la incertidumbre geopolítica y las condiciones económicas mixtas. En los mercados orientados al consumo de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, la demanda se desaceleró a 3.4 millones de pies cuadrados en la primera mitad del año. Los mercados fronterizos se mantienen saludables, particularmente en Tijuana y Ciudad Juárez que reportan un crecimiento en absorción neta. Vemos un mayor interés por parte de las compañías existentes explorando expansiones en nuestros mercados fronterizos, lo que podría aumentar la demanda.

El ciclo de desarrollo en México se está desacelerando en la mayoría de los mercados. La escasez de tierra en la Ciudad de México y Tijuana han mantenido la oferta moderada. En Ciudad Juárez y Reynosa, al no haberse ratificado el USMCA frenado la oferta. Estamos observando de cerca a Guadalajara, ya que la oferta sigue siendo más alta de lo que el mercado históricamente ha podido absorber en doce meses. La absorción neta en nuestros seis mercados fue de 3.9 millones de pies cuadrados en el segundo trimestre con propiedades terminadas por poco más de 4.3 millones de pies cuadrados. Como resultado, la tasa de desocupación en el mercado sigue siendo baja en 4.5 por ciento para los productos de calidad moderna, y sin cambios año tras año.

Para terminar, a pesar de cambios en el entorno macroeconómico y operativo, estamos comprometidos a proporcionar resultados operativos y financieros positivos. Seguiremos siendo prudentes con nuestro capital, particularmente porque la actividad geopolítica ejerce efectos dispares en el entorno operativo y los mercados de capital. Somos disciplinados, experimentados y, lo más importante, totalmente alineados con nuestros tenedores de certificados. Esto, junto con el mejor gobierno corporativo de su clase, posiciona a FIBRA Prologis como el principal vehículo de inversión en bienes raíces de México.

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 30 de junio de 2019, FIBRA Prologis era dueña de 190 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.8 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable (GLA por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 232 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.7 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.3 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 segundo trimestre de 2019 incluye los resultados del 1 de abril al 30 de junio de 2019. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el trimestre y el que finalizó el 30 de junio de 2019, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	2T 2019	2T 2018	Notas
Ocupación al final del periodo	96.6%	95.9%	<i>Derivado de decrementos en Ciudad Juárez y Ciudad de México, parcialmente compensado por un incremento en Monterrey</i>
Contratos de Arrendamiento Empezados	2.0MSF	2.3MSF	<i>82% de la actividad de arrendamiento relacionada con renovaciones, principalmente en Monterrey y Ciudad de México</i>
Retención de Clientes	85.1%	87.1%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	16.0%	15.1%	<i>Liderado por Ciudad de México y Monterrey</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.9%	2.5%	<i>Mayor cambio en renta en contratos empezados e incrementos contractuales en renta, así como incremento en ocupación promedio, parcialmente disminuidos por una mayor deuda incobrable y gastos operativos</i>
Gastos de rotación promedio por PC arrendado	US\$1.86	US\$1.77	<i>Incremento derivado de mayores mejoras a los clientes y concesiones por plazos de arrendamiento mayores</i>

- Actividades de despliegue de capital:

US\$ en millones	2T 2019	2T 2018	Notas
Disposiciones			
Precio de Venta	US\$10.0	US\$0.0	<i>Dos propiedades en Ciudad Juárez con</i>
ABR de edificios (miles de pc)	192	0.0	<i>precio de venta en línea con el valor de</i>
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	8.8%	0.0%	<i>Mercado</i>

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. El portafolio de propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición del portafolio en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año del peso mexicano. El incremento del NOI sobre mismas propiedades de 140 puntos base año tras año se debe principalmente a un cambio en renta positivo en la actividad de arrendamiento, incrementos en renta contractuales y ocupación promedio.

Perspectiva Operacional

La tasa de desocupación en los seis mercados logísticos principales en México se mantiene sin cambios trimestre a trimestre en 4.5 por ciento en edificios modernos. En los tres principales mercados globales, la demanda en el primer semestre de 2019 se desaceleró a 3.35 millones de pies cuadrados. Los mercados regionales se mantienen relativamente saludables y como punto de referencia para las condiciones nacionales generales, con una tasa de desocupación de mercado por debajo del 2.0% en los tres mercados principales.

La incertidumbre geopolítica y la desaceleración del crecimiento económico han frenado el crecimiento en rentas de mercado en México. La demanda de los clientes de bienes raíces para espacios de uso logístico se mantiene estable en general pero es débil en Guadalajara. En la Ciudad de México, Tijuana y Ciudad Juárez, el ambiente operativo se mantiene sólido, obteniendo el mayor crecimiento en la renta de mercado.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis nos da acceso a un importante portafolio de propiedades. Al 30 de junio de 2019, Prologis tenía 5.2 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 91 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del segundo trimestre. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de Divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 67.3 por ciento de la renta neta efectiva. La exposición en pesos incrementó 100 puntos base trimestre a trimestre y se debe a una renovación de contrato en Monterrey un contrato de expansión en Ciudad de México. 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 efectiva anualizada.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

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

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

- efectivo disponible no restringido, por Ps. 372.4 millones (aproximadamente US\$19.4 millones) al 30 de junio de 2019, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,230 millones (US\$325.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de junio de 2019, contábamos con aproximadamente Ps. 14,798 millones (US\$772.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.4 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.3 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.3 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 30 de junio de 2019 es 32.5 por ciento y 8.4 veces, respectivamente.



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

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

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de junio de 2019 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 30 de junio de 2019;
- Los estados condensados de resultados integrales por los períodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el período de seis meses terminado el 30 de junio de 2019; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de junio 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 Ortiz

Ciudad de México, a 15 de julio de 2019.

Estados intermedios condensados de posición financiera

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

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 372,425	\$ 339,276
Cuentas por cobrar	7	63,647	66,167
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8	56,368	171,082
Pagos anticipados	9	53,801	2,160
Activos destinados para venta	10	-	1,230,502
		546,241	1,809,187
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11	44,916,971	45,727,051
Instrumentos de cobertura	15	-	77,201
Opciones de tipo de cambio	15	1,927	-
Otros activos		43,751	47,713
		44,962,649	45,851,965
Total activo		\$ 45,508,890	\$ 47,661,152
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 98,647	\$ 121,559
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	9,707	52,476
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	31,896	23,726
Pasivos relacionados con activos destinados para venta		-	6,815
		140,250	204,576
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	12	14,726,379	16,464,638
Depósitos en garantía		285,361	292,761
Instrumentos de cobertura	15	51,794	-
		15,063,534	16,757,399
Total pasivo		15,203,784	16,961,975
Capital:			
Tenedores de CBFI	13	14,124,954	13,952,327
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		16,180,152	16,746,850
Total de capital		30,305,106	30,699,177
Total de pasivo y capital		\$ 45,508,890	\$ 47,661,152

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFI		Nota	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
			2019	2018	2019	2018
Ingresos						
			\$ 831,282	\$ 812,772	\$ 1,702,768	\$ 1,613,957
			88,747	79,554	188,190	153,433
			18,784	23,946	39,773	39,558
			938,813	916,272	1,930,731	1,806,948
Costos y gastos						
Gastos de operación:						
			53,859	48,973	107,193	93,589
			10,662	9,582	24,091	18,125
		14	28,505	27,860	56,508	53,298
			17,445	17,343	35,377	34,602
			10,825	7,880	28,544	4,145
			121,296	111,638	251,713	203,759
Utilidad bruta			817,517	804,634	1,679,018	1,603,189
		11	(132,409)	(552,043)	(259,163)	(585,689)
		14	82,278	83,172	166,781	159,813
		14	172,627	205,364	172,627	205,364
			7,236	9,343	15,204	22,480
			180,899	184,773	374,241	325,818
			2,906	754	18,638	(4,043)
			9,297	8,744	16,535	13,772
		15	4,418	(2,628)	11,003	990
		15	-	8,995	419	8,995
			3,753	3,992	(2,893)	(16,550)
			3,818	5,437	7,435	7,832
			334,823	(44,097)	520,827	138,782
Utilidad neta			482,694	848,731	1,158,191	1,464,407
Otros resultados integrales:						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
			371,078	(2,275,217)	834,640	(192,059)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
		15	76,563	(35,921)	128,365	(67,789)
			447,641	(2,311,138)	963,005	(259,848)
Utilidad integral			\$ 35,053	\$ 3,159,869	\$ 195,186	\$ 1,724,255
Utilidad por CBFI			6	\$ 0.75	\$ 1.33	\$ 1.80
					\$ 2.29	

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

En miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFi	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 13,746,963	\$ 9,373,971	\$ 6,013,148	\$ 29,134,082
Dividendos	-	-	(710,732)	(710,732)
CBFIs por emitir	205,364	-	-	205,364
Utilidad integral:				
Utilidad por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	192,059	-	192,059
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	67,789	-	67,789
Utilidad neta	-	-	1,464,407	1,464,407
Utilidad integral neta	-	259,848	1,464,407	1,724,255
Saldos al 30 de junio de 2018	\$ 13,952,327	\$ 9,633,819	\$ 6,766,823	\$ 30,352,969
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividendos	-	-	(761,884)	(761,884)
CBFIs por emitir	172,627	-	-	172,627
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(834,640)	-	(834,640)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(128,365)	-	(128,365)
Utilidad neta	-	-	1,158,191	1,158,191
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(963,005)	1,158,191	195,186
Saldos al 30 de junio de 2019	\$ 14,124,954	\$ 8,259,537	\$ 7,920,615	\$ 30,305,106

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018

En miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2019	2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 1,158,191	\$ 1,464,407
<i>Ajustes por:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(259,163)	(585,689)
Cuota por incentivo	172,627	205,364
Reserva para cuentas incobrables	14,622	(4,461)
Costos financieros	374,241	325,818
Pérdida (ganancia) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta	18,638	(4,043)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	419	8,995
Pérdida no realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	11,003	990
Instrumentos de cobertura	(12,859)	(15,550)
Ganancia cambiaria no realizada, neta	(2,627)	(16,458)
Nivelación de renta	(22,600)	(50,168)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(12,102)	(16,875)
Impuesto al valor agregado por recuperar	114,714	18,549
Pagos anticipados	(51,641)	(49,526)
Otros activos	3,962	(2,568)
Cuentas por pagar	(38,304)	17,781
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(42,769)	(90,242)
Depósitos en garantía	(14,215)	807
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	1,412,137	1,207,131
Actividades de inversión:		
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	(194,630)	(200,601)
Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de inversión	1,153,080	(200,601)
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(761,884)	(710,732)
Préstamos obtenidos	1,354,764	1,922,918
Pago de préstamos	(2,706,089)	(2,014,380)
Intereses pagados	(371,587)	(306,931)
Costo diferido de financiamiento pagado	-	(12,212)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(2,484,796)	(1,121,337)
Incremento (disminución) en efectivo neta	80,421	(114,807)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(47,272)	15,390
Efectivo al principio del periodo	339,276	371,364
Efectivo al final del periodo	\$ 372,425	\$ 271,947
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	\$ 4,484,364	\$ -
CBFls por emitir	172,627	205,364
Total transacciones que no requirieron recursos:	\$ 4,656,991	\$ 205,364

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de junio de 2019 y por los periodos de tres meses y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018.

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

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

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

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria. (a partir del 14 de diciembre del 2017). 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, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-Abr-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 246.2	\$ 13.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	14-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	135.3	7.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	305.3	16.0
Citibank (No garantizado) #4	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +235bps	5,533.9	290.0
Total préstamos				\$ 6,220.7	\$ 326.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	29-May-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 57.5	\$ 3.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	8-May-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	190.5	10.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	10-Abr-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	132.5	7.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	869.4	45.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	251.2	13.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	57.8	3.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	28-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	249.9	13.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	25-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	134.0	7.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	11-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	38.2	2.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	667.9	35.0
Citibank (No garantizado) #1	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	4,866.0	255.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	23-Ene-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	57.4	3.0
Total pagos				\$ 7,572.3	\$ 396.0

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

ii. Disposiciones de propiedades de inversión

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
Ramon Rivera Lara Industrial Center #1	10-Abr-2019	Juarez	125,216	\$ 117.6	\$ 6.2
Ramon Rivera Lara Industrial Center #2	10-Abr-2019	Juarez	66,706	72.8	3.8
El Salto Distribution Center #1	22-Mar-2019	Guadalajara	355,209	408.7	21.6
El Salto Distribution Center #2	22-Mar-2019	Guadalajara	67,812	71.9	3.8
Corregidora Distribution Center	22-Mar-2019	Guadalajara	95,949	87.0	4.6
Saltillo Industrial Center #1	22-Mar-2019	Monterrey	71,868	73.7	3.9
Monterrey Center #4	22-Mar-2019	Monterrey	120,000	142.3	7.5
Monterrey Center #5	22-Mar-2019	Monterrey	127,500	129.5	6.9
Monterrey Airport Industrial Center #1	22-Mar-2019	Monterrey	96,309	124.1	6.6
San Carlos Center #1	22-Mar-2019	Juarez	139,673	155.1	8.2
				1,382.7	73.1
Mejoras a las propiedades de inversión reembolsadas al comprador				(20.8)	(1.1)
Total disposiciones después del reembolso de mejoras a las propiedades de inversión				\$ 1,361.9	\$ 72.0

iii. *Distribuciones*

En millones, excepto por CBFI		Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFI	Dólares estadounidenses por CBFI
Distribuciones:						
Dividendos		22-Abr-2019	\$ 377.4	\$ 20.0	0.5854	0.0310
Dividendos		22-Mar-2019	359.5	18.7	0.5964	0.0310
Dividendos		13-Mar-2019	25.0	1.3	0.5964	0.0310
Total distribuciones			\$ 761.9	\$ 40.0		

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2019 y 2018 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Información Financiera Intermedia*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2018, de conformidad con IFRS.

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

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros intermedios condensados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.
- c. **Juicios y estimaciones críticos** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros intermedios condensados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

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

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 30 de junio de 2019 y 2018 y por los periodos de tres y seis meses terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 12. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

3. Resumen de las principales políticas contables

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

Disposiciones de propiedades de inversión

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

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

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

4. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por plazos que van de los tres a los diez años 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 30 de junio de 2019 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2019 (seis meses)	\$ 1,501,767
2020	2,283,877
2021	1,711,420
2022	1,278,267
2023	817,527
Años posteriores	1,880,750
	\$ 9,473,608

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 315,418	\$ 128,204	\$ 96,217	\$ 101,132	\$ 118,747	\$ 71,564	\$ 831,282
Recuperación de gastos por arrendamientos	28,259	11,753	11,939	12,429	11,547	12,820	88,747
Otros ingresos por arrendamiento	8,172	9,717	-	84	811	-	18,784
	351,849	149,674	108,156	113,645	131,105	84,384	938,813
Costos y gastos:							
Gastos de operación	56,012	15,302	10,672	11,646	13,733	13,931	121,296
Utilidad bruta	\$ 295,837	\$ 134,372	\$ 97,484	\$ 101,999	\$ 117,372	\$ 70,453	\$ 817,517

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 299,986	\$ 127,554	\$ 90,602	\$ 102,762	\$ 111,317	\$ 80,551	\$ 812,772
Recuperación de gastos por arrendamientos	42,292	7,930	9,608	10,905	122	8,697	79,554
Otros ingresos por arrendamiento	12,879	8,323	613	380	1,684	67	23,946
	355,157	143,807	100,823	114,047	113,123	89,315	916,272
Costos y gastos:							
Gastos de operación	43,279	17,406	13,013	10,193	12,525	15,222	111,638
Utilidad bruta	\$ 311,878	\$ 126,401	\$ 87,810	\$ 103,854	\$ 100,598	\$ 74,093	\$ 804,634

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 635,034	\$ 267,849	\$ 208,624	\$ 202,256	\$ 236,923	\$ 152,082	\$ 1,702,768
Recuperación de gastos por arrendamientos	72,221	20,604	23,029	22,077	22,883	27,376	188,190
Otros ingresos por arrendamiento	19,637	17,041	1,197	511	1,387	-	39,773
	726,892	305,494	232,850	224,844	261,193	179,458	1,930,731
Costos y gastos:							
Gastos de operación	108,096	36,325	24,757	26,626	27,725	28,184	251,713
Utilidad bruta	\$ 618,796	\$ 269,169	\$ 208,093	\$ 198,218	\$ 233,468	\$ 151,274	\$ 1,679,018

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 602,864	\$ 254,082	\$ 182,751	\$ 198,527	\$ 218,539	\$ 157,194	\$ 1,613,957
Recuperación de gastos por arrendamientos	57,744	16,138	19,650	19,733	17,600	22,568	153,433
Otros ingresos por arrendamiento	19,142	15,134	1,699	707	2,675	201	39,558
	679,750	285,354	204,100	218,967	238,814	179,963	1,806,948
Costos y gastos:							
Gastos de operación	80,578	29,327	19,344	21,136	24,101	29,273	203,759
Utilidad bruta	\$ 599,172	\$ 256,027	\$ 184,756	\$ 197,831	\$ 214,713	\$ 150,690	\$ 1,603,189

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2019							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,640,926	\$ 1,392,990	\$ 1,116,712	\$ 995,496	\$ 1,051,269	\$ 703,161	-	\$ 8,900,554
Edificios	14,563,702	5,571,962	4,466,846	3,981,985	4,205,077	2,812,645	-	35,602,217
	18,204,628	6,964,952	5,583,558	4,977,481	5,256,346	3,515,806	-	44,502,771
Nivelación de renta	144,418	50,719	62,907	74,377	39,911	41,868	-	414,200
Total de propiedades de inversión	\$ 18,349,046	\$ 7,015,671	\$ 5,646,465	\$ 5,051,858	\$ 5,296,257	\$ 3,557,674	\$ -	\$ 44,916,971
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,385,205	\$ 757,874	\$ 1,286,450	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,328,746	\$ 14,758,275

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,719,447	\$ 1,566,683	\$ 1,205,130	\$ 992,039	\$ 1,055,230	\$ 772,083	-	\$ 9,310,612
Edificios	14,877,782	6,266,733	4,820,522	3,968,156	4,220,922	3,088,332	-	37,242,447
	18,597,229	7,833,416	6,025,652	4,960,195	5,276,152	3,860,415	-	46,553,059
Nivelación de renta	153,202	45,932	55,510	62,066	41,450	46,334	-	404,494
Total de propiedades de inversión	\$ 18,750,431	\$ 7,235,595	\$ 5,636,923	\$ 5,022,261	\$ 5,317,602	\$ 3,764,239	\$ -	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 643,753	\$ 444,239	\$ -	\$ -	\$ 142,510	\$ -	\$ 1,230,502
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,717,257	\$ 977,274	\$ 1,445,534	\$ -	\$ -	\$ 113,384	\$ 12,234,915	\$ 16,488,364

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 el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2019	2018	2019	2018
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.75	\$ 1.33	\$ 1.80	\$ 2.29
Utilidad neta del periodo	482,694	848,731	1,158,191	1,464,407
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	644,674	638,863	644,674	638,863

Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL tuvo 644,673,822 CBFis en circulación. Ver nota 13.

7. Cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 107,569	\$ 95,466	\$ 95,466	\$ 95,466
Reserva para cuentas incobrables	(43,922)	(43,922)	(29,299)	(29,299)
	\$ 63,647	\$ 63,647	\$ 66,167	\$ 66,167

8. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Impuesto al valor agregado	\$ 8,701	\$ 8,701	\$ 124,632	\$ 124,632
Otras cuentas por cobrar	47,667	47,667	46,450	46,450
	\$ 56,368	\$ 56,368	\$ 171,082	\$ 171,082

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

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Impuesto predial	\$	34,897	\$	7
Seguros		16,073		1,274
Otros pagos anticipados		2,831		879
	\$	53,801	\$	2,160

10. Activos destinados para venta

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

11. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$259,163 y \$585,689 por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018 respectivamente.

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

Mercado	Valor razonable al 30 de junio de 2019 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 18,349,047	53	13,494
Guadalajara	7,015,671	25	5,889
Monterrey	5,646,465	22	4,315
Tijuana	5,051,858	33	4,214
Reynosa	5,296,256	30	4,712
Juárez	3,557,674	28	3,234
Total	\$ 44,916,971	191	35,858

(*) 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 \$312,447.

Al 30 de junio de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$137,246.

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$414,200 y \$404,494, respectivamente.

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

i. Técnica de valoración

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

ii. Datos de entrada no observables significativos

	Al 30 de junio de 2019
Tasa de ocupación	97.0%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 11.25% Promedio ponderado 8.87%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 9.75% Promedio ponderado 7.46%

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

- b. La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2019		Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018	
	2019		2018	
Saldo inicial	\$	45,727,051	\$	43,932,382
Activos destinados para venta devengados		1,230,502		-
Efecto por conversión de moneda funcional		(1,141,062)		(189,986)
Adquisición de propiedades de inversión		-		1,568,565
Costos de adquisición		-		46,435
Disposición de propiedades de inversión		(1,363,020)		-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		194,630		457,124
Nivelación de rentas		9,707		68,589
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		259,163		1,074,444
Activos destinados para venta		-		(1,230,502)
Saldo final de las propiedades de inversión	\$	44,916,971	\$	45,727,051

- c. Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de			
	2019	2018		
Gastos capitalizables	\$	90,446	\$	83,721
Comisiones por arrendamiento		51,100		34,094
Mejoras a las propiedades de inversión		53,084		82,786
	\$	194,630	\$	200,601

12. Deuda a largo plazo

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el total de la deuda de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares estadounidenses excepto cuando se indica lo contrario, de la siguiente manera:

	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de junio 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	2,875,275	150,000	2,948,490
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	4,312,913	225,000	4,422,735
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,558,865	-	-
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,025,515	53,500	1,051,628
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2026	4.67%	53,500	1,025,515	53,500	1,051,628
Total				772,000	14,798,083	842,000	16,550,857
Intereses por pagar				1,664	31,896	1,207	23,726
Costos de emisión de deuda				(3,741)	(71,704)	(4,387)	(86,219)
Total de deuda				769,923	14,758,275	838,820	16,488,364
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,664	31,896	1,207	23,726
Deuda a largo plazo				768,259	\$ 14,726,379	837,613	\$ 16,464,638

Durante los seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$371,587 y \$306,931 respectivamente y pagó principal por \$2,706,089 y \$2,014,380, respectivamente.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,558.9 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 junio 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 30 de junio 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 (\$4,312.9 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 (\$2,875.3 millones de pesos). Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité.

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

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

Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

13. Capital

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

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

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

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

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

Al 30 de junio de 2019 el total de CBFIs es de 644,673,822.

14. Información de partes relacionadas

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

a. **Administrador**

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la 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. Durante el periodo de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2019 y 2018, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivos de \$172.6 millones de pesos mexicanos (\$8.7 millones de dólares estadounidenses) y \$205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares estadounidenses) respectivamente.

3. **Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
4. **Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
5. **Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento

se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. **Cuentas por pagar a compañías afiliadas**

Al 30 de junio de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Comisión por administración de activos	\$ -	\$ 34,062
Comisión por administración de propiedades	9,707	9,551
Comisión por arrendamiento	-	8,863
	\$ 9,707	\$ 52,476

c. Transacciones con compañías afiliadas

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

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2019	2018	2019	2018
Dividendos	\$ 176,357	\$ 165,128	\$ 356,038	\$ 328,690
Comisiones por administración de activos	\$ 82,277	\$ 83,172	\$ 166,780	\$ 159,813
Comisiones por administración de propiedades	\$ 28,505	\$ 27,860	\$ 56,508	\$ 53,298
Comisiones por arrendamiento	\$ 8,854	\$ 2,921	\$ 15,543	\$ 12,697
Comisiones por desarrollo	\$ 11,439	\$ 4,420	\$ 15,412	\$ 4,503
Costos por mantenimiento	\$ 2,042	\$ 2,305	\$ 4,060	\$ 3,721
Cuota por incentivos*	\$ 172,627	\$ 205,364	\$ 172,627	\$ 205,364

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

15. Actividades de cobertura

Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL tiene un saldo de instrumentos de cobertura de (\$49.9) millones de pesos mexicanos que incluye (\$51.8) millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y \$1.9 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Swap de tasa de interés

Al 30 de junio del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 12.

Al 30 de junio del 2019, FIBRAPL tiene dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 12.

Al 30 de junio de 2019, FIBRAPL tiene swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fijo del 1.064% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. Ver nota 12.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 30 de junio de 2019 por (\$51.8) 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.

Intitución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 30 de junio de	Al 31 de diciembre de
				2019	2018
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 1,567	\$ 16,126
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	2,349	24,146
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	374	19,320
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	374	19,315
Bank of Nova Scotia	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	(28,229)	(856)
HSBC Bank USA	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	(28,229)	(850)
				\$ (51,794)	\$ 77,201

* (en millones de dólares estadounidenses)

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

Opciones de tipo de cambio

El 7 de enero de 2019 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$5.0 millones de dólares (\$100.0 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Fecha de inicio	Fecha de termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor de mercado al 30 de junio de 2018			Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria en Pesos Mexicanos
					Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses	
Activos								
1 de julio de 2019	30 de septiembre de 2019	2 de octubre de 2019	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 236	\$ 12	\$ 5,169
1 de octubre de 2019	31 de diciembre 2019	3 de enero de 2020	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 1,691	\$ 87	\$ 5,169
Total						\$ 1,927	\$ 99	\$ 10,338

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

Al 30 de junio de 2019, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$1.9 millones de pesos mexicanos.

16. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de junio de 2019.

17. Eventos Subsecuentes

El 11 de julio de 2019, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA, \$240.0 millones de dólares estadounidenses (\$120.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) en el préstamo pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4).

El 2 de julio de 2019, como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores, se aprobó el pago al Administrador para recibir la Cuota de Incentivo a través de la emisión de 4,511,692 CBFIs.

18. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *