

FIBRA Prologis

Fideicomiso Irrevocable No. F/1721
Deutsche Bank México, S. A. Institución de Banca
Múltiple, División Fiduciaria

Estados financieros intermedios
condensados al 31 de diciembre de 2014,
por los 3 meses terminados en esa fecha y
por el periodo del 4 de junio al 31 de
diciembre de 2014

Contenido	Página
Reporte de Ingresos del cuarto trimestre 2014	1
Análisis de la Administración del cuarto trimestre 2014	2
Informe de revisión limitada de los auditores independientes sobre los estados financieros condensados intermedios	7
Estado intermedio condensado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014	9
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	10
Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	11
Estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	12
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2014, por el periodo de 3 meses terminados en esa fecha y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	13

Reporte de Ingresos del cuarto trimestre del 2014

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 Cuarto Trimestre de 2014

Carta de Luis Gutiérrez, Director General de FIBRA Prologis.

El cuarto trimestre marcó seis meses excitantes de FIBRA Prologis, los cuales iniciaron con nuestra Oferta Pública Inicial (“IPO”) y subsecuente listado en la Bolsa Mexicana de Valores el pasado 4 de Junio de 2014. Esta oferta se logró a través de la confianza de los inversionistas, la cual registró una sobresuscripción de cuatro veces. El apoyo vino de los inversionistas globales, fondos de pensión así como de los inversionistas minoritarios.

Con los recursos obtenidos de la Oferta Pública Inicial, la FIBRA adquirió su portafolio inicial de 29.7 millones de pies cuadrados. A través de esta oferta hemos integrado el portafolio de mejor calidad en México. Nuestra estrategia es clara y enfocada: poseer propiedades industriales Clase A en los seis mercados industriales más dinámicos de México. Nuestro compromiso de crecimiento, rentabilidad y estabilidad financiera en el largo plazo es la raíz más profunda en la cultura de FIBRA Prologis.

Al principio de nuestro IPO, presentamos un plan de crecimiento ambicioso como compañía nueva. Durante este periodo, usted nos ha visto entregar resultados.

Nuestros resultados reflejan la calidad de nuestro portafolio. Durante el trimestre, arrendamos 1.8 millones de pies cuadrados. Cerramos el trimestre con una ocupación operacional de nuestro portafolio de 96.3 por ciento, sobrepasando por 70 puntos base el rango más alto de nuestras estimaciones, y por más de 300 puntos base sobrepasando al mercado. La retención de arrendatarios fue de 90.6 por ciento. El incremento registrado en rentas netas efectivas fue de 13.4 por ciento. Este desempeño resultó en un crecimiento de utilidad operativa neta (“NOI”, *por sus siglas en inglés*) de 5.5 por ciento con respecto al mismo trimestre del año anterior.

En lo que se refiere a utilización de nuestro capital, pusimos en marcha nuestro plan de liquidez y adquisición de propiedades, adquiriendo 1.6 millones de pies cuadrados de propiedades industriales Clase A, las cuales agregan valor a nuestro portafolio y están en línea con nuestra estrategia de crecimiento. Asimismo, iniciamos la expansión de desarrollos por 166,000 pies cuadrados, usando nuestros terrenos disponibles y aprovechando nuestra posición en el mercado de la Ciudad de México.

Estos resultados los logramos a pesar de la volatilidad existente en los mercados globales, la cual ha sido originada por la caída en los precios de las materias primas y el debilitamiento del peso mexicano respecto al dólar. El favorable desempeño registrado se deriva de la ubicación privilegiada de nuestros activos, nuestro excelente equipo de trabajo y los sólidos fundamentos del mercado de bienes raíces en nuestros principales mercados. Con el 84 por ciento de nuestros arrendamientos denominados en dólares americanos y nuestro portafolio financiado con deuda denominada también en dólares americanos, tenemos una cobertura cambiaria natural y estamos protegidos de buena manera contra los movimientos en el tipo de cambio.

De cara hacia el 2015, nuestra plataforma acompañada de la fuerte demanda existente en los seis principales mercados así como un mayor gasto en infraestructura por parte del gobierno, la recuperación del mercado de construcción residencial así como la exportación más barata de manufacturas, nos hacen uno de los operadores industriales mejor posicionados en México. Con valuaciones fuertes y cotizando con un descuento en el valor de activos neto, nuestra FIBRA es una de las oportunidades más atractivas de crecimiento en el mercado.

Para concluir, tenemos un equipo gerencial y un producto sin comparación en nuestra industria, así como el apoyo de un gobierno corporativo de primera clase, el cual pone por delante los intereses de nuestros accionistas. Estoy orgulloso de nuestro desempeño y de seguir contribuyendo con nuestra trayectoria de 25 años de excelencia en la región.

Gracias por su apoyo continuo.

Sinceramente,

Luis Gutierrez
Director General

Los estados financieros consolidados provisionales incluidos 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 en conjunto con los estados financieros consolidados provisionales.

Resumen de la Administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es el fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles de tipo industrial Clase A en México. Al 31 de diciembre de 2014, FIBRA Prologis posee 184 instalaciones de logística y manufactura ubicadas estratégicamente en seis mercados industriales en México, alcanzando un total de 31.4 millones de pies cuadrados (“mp2”) (2.9 millones de metros cuadrados “mm2”) de área bruta arrendable (“GLA” por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a más de 230 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

FIBRA Prologis adquirió su portafolio inicial el 4 de junio de 2014, integrado por varias entidades propiedad de o administradas por Prologis, Inc. (“Prologis”), después de la fijación del precio de la Oferta Pública Inicial (“IPO”, por sus siglas en inglés) el 3 de junio de 2014. FIBRA Prologis está externamente administrada por Prologis Property México, S.A. de C.V., una subsidiaria de nuestro patrocinador, Prologis.

Las propiedades del portafolio están ubicadas en seis mercados a lo largo de México, con aproximadamente 62.8 por ciento del GLA de nuestras propiedades localizadas en mercados de servicios logísticos mundiales (“Mercados Globales”), y cerca de 37.2 por ciento en mercados de manufactura regionales (“Mercados Regionales”). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados son altamente industrializados y se benefician gracias a su proximidad a autopistas, aeropuertos y redes ferroviarias importantes. Los Mercados Regionales incluyen Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa. Estos mercados son centros de producción de las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras, y se benefician gracias a un amplio suministro de mano de obra calificada a costos atractivos, así como su cercanía con la frontera de los Estados Unidos. Los resultados operativos se publican de forma consistente en base a la manera en que la administración evalúa el desempeño del portafolio.

La información financiera del cuarto trimestre incluye los resultados del 1 de octubre de 2014 al 31 de diciembre de 2014, y es el segundo informe de un trimestre completo. Por lo tanto, no contamos con resultados comparables de ningún período previo al 4 de Junio de 2014. Sin embargo, para indicadores operativos incluidos en este reporte, hemos utilizado los resultados de las propiedades del portafolio antes de haber estado en posesión de FIBRA Prologis. Los indicadores operativos incluidos en este reporte que están relacionados a las operaciones antes de la creación de FIBRA Prologis, excluyen cualquier propiedad adquirida después del 4 de junio de 2014. Este resumen ha sido elaborado en Pesos, la moneda de reporte de FIBRA Prologis, así como en Dólares de los EUA, la moneda funcional de FIBRA Prologis, utilizando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2014.

Durante el trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2014, y a lo largo de la fecha de este reporte, la siguiente actividad le proporcionó soporte a nuestras prioridades estratégicas:

- Durante el trimestre, adquirimos seis edificios, un agregado de 1.6 millones de pies cuadrados (aproximadamente 144,800 metros cuadrados), por 1.5 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$110 millones), incluyendo los costos de cierre. Estas propiedades fueron adquiridas como parte de nuestro plan de adquisiciones de nuestro patrocinador y un fondo manejado por nuestro patrocinador.

- Durante el cuarto trimestre, rentamos 1.8 millones de pies cuadrados (aproximadamente 169,200 metros cuadrados), de los cuales el 17.5 por ciento son renovaciones anticipadas vinculadas a vencimientos en el 2015. Los costos de rotación promedio (comisiones de rentas y mejoras de capital para nuestros inquilinos) incurridos durante el trimestre totalizaron 20.67 Pesos por pie cuadrado (aproximadamente US\$1.40 por pie cuadrado). Al 31 de diciembre de 2014, nuestro portafolio operativo tuvo una ocupación del 96.3 por ciento, un aumento de 100 puntos base en comparación con el 95.3 por ciento de ocupación registrado al 30 de septiembre de 2014. La retención de arrendatarios durante el trimestre fue del 90.6 por ciento.
- Las rentas netas efectivas se incrementaron 13.4 por ciento. FIBRA Prologis calcula el cambio en las tasas de renta neta efectivas de arrendamientos firmados durante el trimestre comparándolas con la renta anterior en el mismo espacio. El cálculo de la renta neta efectiva excluye los aumentos en la renta causados por la inflación debido a la incertidumbre del incremento. El impacto del cambio en la renta neta efectiva en la utilidad operativa neta (“NOI” por sus siglas en inglés) sobre las renovaciones de contratos de arrendamientos se observa durante los trimestres subsiguientes a medida que los clientes ocupen el espacio y empiecen a pagar renta.
- Al 31 de diciembre de 2014, el portafolio estaba valuado en 27.6 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$ 1.9 mil millones) basada en el avalúo de un tercero. Esto representa un incremento de 2.5% en comparación con el tercer trimestre de 2014, comparando mismas propiedades.

Estrategias de Crecimiento

Tenemos un plan para incrementar los ingresos, ganancias, ingresos netos operativos (“NOI” por sus siglas en inglés), fondos ajustados provenientes de operaciones (“AFFO”, por sus siglas en inglés) (ver la definición en la Información Financiera Suplementaria) y distribuciones en base a los siguientes elementos claves:

- *Rentas en Aumento.* Las rentas del mercado están elevándose a lo largo de todos nuestros mercados. Creemos que esta tendencia continuará, ya que las rentas del mercado están aún por debajo de las rentas que justifican el costo de reposición. Asimismo, la fuerte demanda de instalaciones con servicios logísticos respaldará los incrementos en las rentas efectivas netas al igual que varios de nuestros arrendamientos existentes originados durante los períodos de rentas del mercado más bajas. Durante el cuarto trimestre del 2014, los porcentajes de rentas netas efectivas se incrementaron 13.4 por ciento y las rentas se elevaron a lo largo de todos nuestros mercados. Para el año terminado al 31 de diciembre de 2014, las rentas netas efectivas se incrementaron 9.2 por ciento.
- *Adquisiciones.* El acceso a una portafolio de adquisiciones en desarrollo nos permitirá incrementar nuestras inversiones en bienes raíces de acuerdo a un contrato de exclusividad con Prologis, celebrado en relación a la Oferta Pública Inicial (IPO). En la actualidad todas las adquisiciones esperadas son propiedad de Prologis, y son activos operativos o en etapa de desarrollo. Actualmente Prologis tiene 3.0 millones de pies cuadrados en desarrollo o bajo proceso de arrendamiento, los cuales esperamos sean ofrecidos a FIBRA Prologis a medida que dichas propiedades se estabilicen. Contamos con una línea de crédito adecuada para financiar la adquisición de estas propiedades en caso de ser ofrecidas.

- *Costo de la Deuda.* Estamos comprometidos a disminuir la tasa de interés promedio ponderado, mediante el aumento del plazo promedio ponderado y el mejoramiento de la liquidez, manteniendo al mismo tiempo un balance general sólido ya que el 87.5 por ciento de nuestra deuda total vence entre el 2016 y 2017.

Liquidez y Recursos de Capital

Aspectos Generales

Creemos que nuestra capacidad de generar efectivo en base a las actividades de operación y las fuentes de financiamiento disponibles nos permitirá cumplir con adquisiciones a futuro de manera anticipada, así como cumplir con los requerimientos de operación, de deuda y distribución.

Fuentes y Usos del Efectivo Principal a Corto Plazo

Como fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA), se nos exige distribuir por lo menos el 95.0 por ciento de la utilidad fiscal anual. Adicionalmente a las distribuciones para los titulares de los CBFIs, esperamos que los usos de nuestro efectivo principal incluyan:

- Gastos de capital y costos del arrendamiento sobre propiedades en nuestro portafolio operativo;
- Costos de desarrollo en nuestros proyectos de expansión actuales con una inversión estimada total de aproximadamente 155.5 millones de Pesos (aproximadamente US\$10.6 millones) y proyectos potenciales de desarrollo futuro en expansiones de tierra; y
- Adquisición de edificios industriales conforme a nuestro contrato de exclusividad con Prologis o adquisiciones de terceros.

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

- Saldos en efectivo no restringido de 267.7 millones de Pesos (aproximadamente US\$ 18.2 millones) al 31 de diciembre de 2014, principalmente provenientes de la Oferta Pública Inicial (IPO);
- Reembolso del Impuesto al Valor Agregado proveniente de la adquisición del portafolio inicial de aproximadamente 2.1 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$144.4 millones). Hemos solicitado un reembolso, el cual se espera recuperar entre el segundo y el tercer trimestre del 2015; y
- Capacidad de endeudamiento de 2.2 mil millones de Pesos (US\$150.5 millones) con nuestro servicio de línea de crédito recurrente actual.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2014, contábamos con aproximadamente 9.6 mil millones de Pesos (US\$ 650 millones) de deuda a valor nominal con una tasa de interés promedio ponderado del 3.3 por ciento (un cupón promedio ponderado de 5.3 por ciento) y un vencimiento promedio ponderado de 2.7 años.

De acuerdo a la regulación de la CNBV para el cálculo de indicadores de la deuda, nuestro índice de préstamo -valor y el índice de cobertura de deuda para el cuarto trimestre fueron de 31.8 por ciento y 5.2, respectivamente.



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
www.kpmg.com.mx

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

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

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de diciembre de 2014 de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/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 diciembre de 2014;
- Los estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014;
- El estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014; 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)

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de diciembre de 2014, 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. Guillermo Ochoa Maciel



México D.F a 6 de febrero de 2014.



Estado intermedio condensado de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2014
(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Al 31 de Diciembre de 2014
Activo		
<i>Activo circulante:</i>		
Efectivo		\$ 267,711
Efectivo restringido		14,764
Cuentas por cobrar	7	63,668
IVA por recuperar	8	2,127,800
Pagos anticipados	9	31,507
		2,505,450
<i>Activo no circulante:</i>		
Propiedades de inversión	10	27,563,010
Total activo		\$ 30,068,460
Pasivo y patrimonio		
<i>Pasivo a corto plazo:</i>		
Cuentas por pagar		\$ 17,874
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	90,590
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	132,082
		240,546
<i>Deuda a largo plazo:</i>		
Deuda a largo plazo	11	9,877,422
Depósitos en garantía		191,640
		10,069,062
Total pasivo		10,309,608
<i>Capital:</i>		
Tenedores de CBFi	12	16,437,977
Otras cuentas de capital		3,320,875
Total de capital		19,758,852
Total de pasivo y capital		\$ 30,068,460

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 diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad integral por CBFi)

	Nota	Por el periodo de tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos		\$ 497,416	\$ 1,095,251
Recuperación de gastos por arrendamientos		51,615	110,780
Otros ingresos por arrendamiento		11,197	25,702
		560,228	1,231,733
Costos y gastos			
<i>Gastos de operación:</i>			
Operación y Mantenimiento		34,142	82,625
Servicios públicos		8,821	21,221
Honorarios de administración de propiedades	14	17,045	32,740
Impuesto predial		13,823	27,116
Gastos de operación no recuperables		7,098	18,675
		80,929	182,377
Utilidad bruta		479,299	1,049,356
Otros gastos (ingresos)			
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	10	(399,719)	(461,474)
Comisión por administración de activos	14	46,818	102,282
Honorarios profesionales		12,876	18,315
Costo financiero		117,854	255,678
Pérdida cambiaria, neta		175,336	298,963
Amortización de prima en deuda a largo plazo		(42,980)	(96,796)
Otros gastos		10,215	21,387
		(79,600)	138,355
Utilidad Neta		558,899	911,001
<i>Otros resultados integrales:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional		(1,732,579)	(2,409,874)
Utilidad integral		\$ 2,291,478	\$ 3,320,875
Utilidad por CBFIs (En pesos)	6	\$ 0.88	\$ 1.47

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

Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Tenedores de CBFI	Efecto de conversión de moneda funcional	Resultados acumulados	Total
Aportaciones de patrimonio al Fideicomiso, neto de costos de emisión	\$ 16,555,876	\$ -	\$ -	\$ 16,555,876
Contribucion adicional, neto de costos de emisión	112,185	-	-	112,185
Disminuciones de capital	(230,084)	-	-	(230,084)
Utilidad integral:	-	-	-	-
Efecto de conversión de moneda funcional	-	2,409,874	-	2,409,874
Utilidad neta	-	-	911,001	911,001
Utilidad integral neta	-	2,409,874	911,001	3,320,875
	-	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre de 2014	\$ 16,437,977	\$ 2,409,874	\$ 911,001	\$ 19,758,852

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

Estado intermedio condensado de flujos de efectivo
Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
(En miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$	911,001
<i>Ajustes por partidas no monetarias:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		(461,474)
Reserva para cuentas incobrables		9,685
Costo financiero		255,678
Pérdida cambiaria no realizada		218,016
Amortización en prima en deuda a largo plazo		(96,796)
Nivelación de renta		(76,786)
<i>Aumento (disminución) en:</i>		
Cuentas por cobrar		115,083
Impuesto al valor agregado por recuperar		(2,127,800)
Pagos anticipados		24,220
Cuentas por pagar		(63,842)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas		90,590
Depósitos en garantía		31,037
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(1,171,388)
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión		(6,476,993)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión		(189,922)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(6,666,915)
Actividades de financiamiento:		
Contribución inicial de capital		7,796,781
Gastos de colocación		(508,949)
Disminución de capital		(230,084)
Pago de préstamo		(269,735)
Adquisición de préstamo		1,580,530
Interes pagados		(235,534)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento		8,133,009
Disminución neta en el efectivo		294,706
Efecto cambiario por conversión de la moneda extranjera en el efectivo		(12,231)
Efectivo al principio del periodo		-
Incremento neto de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$	282,475
Actividades no monetarias:		
Adquisición de propiedades de inversión	\$	17,160,225

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2014, por el periodo de 3 meses terminados en esa fecha y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad integral 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 (en dichas facultades, "Fiduciario FIBRAPL"). 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 destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

Desde la fecha de constitución hasta el 4 de junio 2014, fecha en que FIBRAPL fue listada en la Bolsa Mexicana de Valores, FIBRAPL no tuvo operaciones por lo cual no se presenta información comparativa.

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:	Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

Eventos significativos – El 1 de diciembre de 2014 y 3 de diciembre de 2014, FIBRAPL invirtió en 6 nuevas propiedades localizadas en el mercado de Ciudad de México y en el mercado de Guadalajara, Jalisco con un área de 1,558,484 millones de pies cuadrados ("SF" por sus siglas en inglés) por un importe \$1,541 millones de pesos mexicanos (\$110 millones de dólares estadounidenses) incluyendo costos de adquisición. Como parte de esta operación FIBRAPL registró la emisión de 3,785,280 nuevos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs").

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó una disposición de su línea de crédito con Banco Nacional de México, S. A. ("Banamex") por \$99.5 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés mensual LIBOR más 350 puntos base (3.66% al 31 de diciembre de 2014), para la adquisición de propiedades de inversión, como se detalla en la nota 11.

El 10 de noviembre de 2014 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.247725 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.01812 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$156,268 pesos mexicanos.

El 20 de agosto de 2014 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.117039 por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0089 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$73,816 pesos mexicanos.

El 3 de julio de 2014 FIBRAPL adquirió una propiedad vacante en Guadalajara, Jalisco con un área de 57,064 SF por un importe de \$37.7 millones de pesos mexicanos (\$2.9 millones de dólares estadounidenses).

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL adquirió un portafolio inicial industrial de 177 propiedades ubicadas en las principales ciudades de México, con una superficie total de 29,749,146 sf, los cuales fueron adquiridos mediante la emisión de 630.8 millones de CBFIs.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2014, por los 3 meses terminados en esa fecha y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 adjuntos, 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).

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

Los estados financieros intermedios condensados anexos, han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones vigentes y en efecto, o emitidas y adoptadas de manera anticipada al 31 de diciembre de 2014.

- 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 las estimaciones podrían producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados adjuntos, son consistentes con las aplicadas en los primeros estados financieros intermedios de FIBRAPL al 30 de junio de 2014 y por el periodo del 4 al 30 de junio de 2014.

4. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL 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 diciembre de 2014 son como sigue:

	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2015	\$ 1,938,235
2016	1,586,835
2017	1,326,145
2018	980,652
2019	683,593
Años posteriores	471,825
	\$ 6,987,285

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se presenta con base al enfoque de la gerencia, el cual incluye su presentación por área geográfica. El resultado proveniente de la operación de estos segmentos operativos se presentan por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014 y por el periodo comprendido del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2014. FIBRAPL integra seis mercados que representan tales segmentos que operan bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, las cuales se presentan a continuación:

Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Ingresos por:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 176,754	\$ 92,643	\$ 55,500	\$ 62,749	\$ 67,536	\$ 42,234	\$ 497,416
Recuperación de gastos por arrendamientos	16,016	7,706	6,305	7,027	5,539	9,022	51,615
Otros ingresos por arrendamiento	3,108	3,907	1,344	376	1,939	523	11,197
	195,878	104,256	63,149	70,152	75,014	51,779	560,228
Costos y gastos:							
Gastos de operación	29,578	10,387	6,295	7,777	14,304	12,588	80,929
	\$ 166,300	\$ 93,869	\$ 56,854	\$ 62,375	\$ 60,710	\$ 39,191	\$ 479,299

Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014							
	Mexico City	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Ingresos por:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 377,564	\$ 203,786	\$ 124,234	\$ 141,311	\$ 154,530	\$ 93,826	\$ 1,095,251
Recuperación de gastos por arrendamientos	35,570	13,753	13,321	15,549	12,684	19,903	110,780
Otros ingresos por arrendamiento	5,859	10,765	2,732	1,848	3,600	898	25,702
	418,993	228,304	140,287	158,708	170,814	114,627	1,231,733
Costos y gastos:							
Gastos de operación	61,022	27,199	16,242	19,315	25,097	33,502	182,377
	\$ 357,971	\$ 201,105	\$ 124,045	\$ 139,393	\$ 145,717	\$ 81,125	\$ 1,049,356
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 2,152,312	\$ 1,022,300	\$ 609,255	\$ 632,860	\$ 640,522	\$ 437,624	\$ 5,494,873
Edificios	8,609,249	4,089,202	2,437,018	2,531,439	2,562,087	1,750,494	21,979,489
	10,761,561	5,111,502	3,046,273	3,164,299	3,202,609	2,188,118	27,474,362
Nivelación de renta	44,552	6,074	12,380	14,623	6,795	4,224	88,648
	\$ 10,806,113	\$ 5,117,576	\$ 3,058,653	\$ 3,178,922	\$ 3,209,404	\$ 2,192,342	\$ 27,563,010
Total de deuda a largo plazo	\$ 3,494,260	\$ 1,832,861	\$ 1,424,966	\$ 976,019	\$ 1,325,040	\$ 956,358	\$ 10,009,504

6. Utilidad por CBFi

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

	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.88	\$ 1.47
Utilidad neta del periodo	558,899	911,001
Número promedio ponderado de CBFi('000)	631,756	621,360

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL tiene 634,595,043 CBFi emitidos.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014	
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$	73,353
Reserva para cuentas incobrables		(9,685)
	\$	63,668

8. Impuesto al valor agregado

Al 31 de diciembre de 2014, los activos por impuestos a favor representan impuesto al valor agregado pagado y que fue originado principalmente por la adquisición de las propiedades de inversión.

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2014, de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014	
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$	28,157
Otros pagos anticipados		3,350
	\$	31,507

10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014, que dio como resultado una ganancia por \$461,474 por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

Al 31 de diciembre de 2014, las propiedades de inversión se encuentran integradas de la siguiente manera:

Mercado	Valor razonable	Número de edificios	Área rentable en sf
Ciudad de México	\$ 10,761,561	45	10,541
Guadalajara	5,111,502	25	5,869
Monterrey	3,046,273	24	3,413
Tijuana	3,164,299	33	4,216
Reynosa	3,202,609	29	4,385
Juarez	2,188,118	28	3,106
Total	\$ 27,474,362	184	31,530

Durante el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL efectuó gastos capitalizables por \$75,046, comisiones por arrendamiento por \$34,436 y mejoras a las propiedades de inversión por \$80,440.

Al 31 de diciembre de 2014, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$88,648.

11. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2014, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$679.3 millones de dólares estadounidenses, integrada por préstamos contratados con instituciones financieras garantizados mediante la conformación de fideicomisos de garantía de la siguiente manera:

	Fecha de vencimiento	Tasa	Miles de dólares americanos	Miles de pesos mexicanos
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V.	7 de octubre de 2017	7.90%	\$64,149	\$ 945,220
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1)	1 de septiembre de 2017	6.90%	112,500	1,657,665
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2)	1 de noviembre de 2017	6.90%	37,500	552,555
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 1er Tramo	15 de diciembre de 2016	4.50%	137,240	2,022,204
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 2do Tramo	15 de diciembre de 2016	4.65%	11,648	171,625
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo	15 de diciembre de 2016	4.58%	96,121	1,416,326
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo	15 de diciembre de 2016	4.50%	12,257	180,601
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo	15 de diciembre de 2018	5.04%	69,353	1,021,906
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo	15 de diciembre de 2018	4.78%	9,449	139,230
Banamex (Línea de crédito)	5 de junio de 2017	LIBOR+350bps	99,500	1,466,113
Total			649,717	9,573,445
Intereses por pagar			681	10,034
Prima neta			31,773	468,175
Costos de emisión de deuda			(2,861)	(42,150)
Total de deuda			679,310	10,009,504
Porción circulante de la deuda a largo plazo			8,964	132,082
Deuda a largo plazo			\$670,346	9,877,422

Los contratos de crédito anteriores imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de la existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Los contratos también imponen ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan la capacidad de FIBRAPL para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar la estructura, efectuar ciertos pagos, celebrar ciertas operaciones con afiliadas, modificar ciertos contratos significativos, celebrar operaciones con instrumentos derivados con fines especulativos, o constituir nuevas subsidiarias. Por otra parte, los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) enajenación de los inmuebles materia del crédito; o (vii) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Banamex, como agente administrativo por \$250 millones de dólares estadounidenses (con la opción de aumentarla en \$100 millones de dólares estadounidenses adicionales). 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 la tasa LIBOR (London Inter Bank Offered Rate) más 350 puntos base. El monto máximo de préstamos de la Línea de Crédito no puede superar el 60% de los activos totales (representados por los inmuebles dispuestos en garantía por la Línea de Crédito), el índice de cobertura del servicio de la deuda deberá ser igual o superior a 1.60x, el índice de apalancamiento no debe ser mayor de 60%, y el índice de cobertura fija deben ser igual o superior 1,70x. Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó una disposición en efectivo por \$99.5 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés de LIBOR más 350 puntos base (3.66% al 31 de diciembre de 2014). La Línea de Crédito tiene fecha de vencimiento en junio de 2017.

Al 31 de diciembre de 2014, 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.

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó la emisión de 3,785,280 CBFIs nuevos, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades, como se describe en la sección de eventos significativos en la nota 1.

La integración de los CBFIs se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2014
Emission de certificados	\$ 17,177,010
Gastos de colocación	(508,949)
Distribuciones (Nota 1)	(230,084)
	<u>\$ 16,437,977</u>

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en notas integrantes de los estados financieros intermedios condensados, al 31 de diciembre de 2014.

14. Información de partes relacionadas

A continuación se detallan las partes relacionadas con FIBRAPL más importantes:

a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** - Cuota anual equivalente al 0.75% del valor de 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 las avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFis, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de lock-up, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. Esta cuota será calculada y provisionada durante el segundo trimestre de 2015 por el primer incentivo anual.
- 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 de alquiler 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. 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 cuota de arrendamiento se reducirá en la cantidad anual que se paga a un agente de colocación y adquisición independiente.

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar de FIBRAPL generado por las comisiones descritas anteriormente, se presentan en el estado de posición financiera intermedio como cuenta por pagar a compañías afiliadas por un monto de \$51,159.

Como se menciona en la nota 1, FIBRAPL adquirió 6 propiedades de sus compañías afiliadas Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V. y Prologis Property Mexico, S. A. de C. V., las cuales fueron reconocidas a valor razonable.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios adjuntos fueron autorizados para su emisión el 9 de febrero de 2015, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas de FIBRA Prologis, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del comité técnico de FIBRAPL, quien puede decidir su modificación.
