

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 marzo de 2015, por
los 3 meses terminados en esa fecha y al
31 de diciembre de 2014

Contenido	Página
Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2015	1
Análisis de la Administración del primer trimestre de 2015	2
Informe de revisión limitada de los auditores independientes sobre los estados financieros condensados intermedios	6
Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014	8
Estado intermedio condensado de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015	9
Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015	10
Estado intermedio condensado de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015	11
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2015 y por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2014	12 - 20

Reporte de Ingresos del primer trimestre del 2015

Este reporte 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 reporte.

Análisis de la Administración del Primer Trimestre de 2015

Carta de Luis Gutierrez, Director General de Prologis México

Tuvimos un sólido primer trimestre, y el 2015 se perfila a ser un gran año. Nuestros resultados continúan reflejando la calidad de nuestro portafolio y las condiciones operativas saludables de nuestros seis mercados.

Durante el trimestre, rentamos 3.6 millones de pies cuadrados, renovando así poco más del 54 por ciento de nuestros contratos de arrendamiento con vencimiento a 2015. Terminamos el trimestre con una ocupación del 96.6 por ciento del portafolio operativo, un incremento de 30 puntos base en relación a los niveles de ocupación a finales de 2014, y superando al mercado por más de 460 puntos base. Este incremento trimestre a trimestre es notable, ya que la ocupación normalmente experimenta un ligero descenso en el primer trimestre. La retención de clientes fue de más del 90 por ciento, y el aumento de la renta neta efectiva sobre la rotación de contratos de arrendamiento fue del 8.9 por ciento. Nos complace decir que este fue nuestro octavo trimestre consecutivo con incrementos en renta.

Hemos conseguido estos resultados a pesar de la volatilidad del peso frente al dólar, lo que demuestra la fortaleza de nuestro portafolio y la experiencia de nuestro equipo. Con aproximadamente el 85 por ciento de nuestros ingresos en dólares estadounidenses y la totalidad de deuda denominada en dólares estadounidenses, tenemos una cobertura natural y protección ante movimientos de divisas.

Nuestra situación financiera se vio reforzada la semana pasada con el reembolso del impuesto al valor agregado de Ps. 2.0 mil millones (aproximadamente US\$ 131.8 millones), correspondiente a la adquisición del portafolio inicial, incluyendo intereses y ajustes de inflación. Los fondos recibidos serán utilizados para pagar la deuda existente en la línea de crédito y fondear futuras adquisiciones.

Los fundamentales de mercado siguen siendo muy saludables. La absorción neta de nuestros seis mercados fue de 15.5 millones de pies cuadrados, la más fuerte en muchos años. A pesar de la creciente demanda, el desarrollo sigue estando bajo control. Al final del trimestre, la oferta de edificios bajo construcción fueron de 7.5 millones de pies cuadrados, por debajo de la media histórica. Cabe destacar que la mayoría de estos desarrollos eran proyectos a la medida "build to suit".

De cara al futuro, creemos que nuestra plataforma, respaldado en la demanda en nuestros seis principales mercados, las tendencias de consumo positivas y bajo costo en las exportaciones de manufacturas, nos convierte en uno de los operadores industriales mejor posicionados en México. Con sólidas valuaciones y cotizando a descuento sobre el valor de activos netos, creemos que FIBRA Prologis es al día de hoy una de las oportunidades de crecimiento más atractivas en el mercado.

Sinceramente,

Luis Gutierrez
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 el fideicomiso de inversión propietario y operador líder de bienes raíces tipo industrial Clase A en México. Al 31 de marzo de 2015, FIBRA Prologis era dueña de 184 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 31.5 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 de 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 manejada externamente por Prologis Property México, S.A. de C.V., una subsidiaria de nuestro patrocinador, Prologis.

Aproximadamente 62.8 por ciento del GLA de nuestras propiedades están 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 las Ciudades de México, DF, 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 representan centros industriales para las industrias automotrices, electrónicas, médicas y aeroespaciales, entre otras, y se benefician gracias a un amplio suministro de mano de obra calificada con costos atractivos, así como su cercanía a la frontera con los Estados Unidos. Los resultados operativos publicados están en concordancia con la manera en que la administración evalúa el desempeño del portafolio.

La información financiera del primer trimestre (o nuestro tercer informe que contempla un trimestre completo) incluye los resultados del 1 de enero de 2015 al 31 de marzo de 2015. Por lo tanto, no contamos con resultados financieros comparables de ningún período previos al 4 de junio de 2014. Sin embargo, para los criterios de medición operativos incluidos en este reporte, hemos utilizado los resultados de las propiedades del portafolio antes de haber estado en posesión de FIBRA Prologis.

Durante el periodo de tres meses que finalizó el 31 de marzo de 2015, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente actividad le proporcionó soporte a nuestras prioridades estratégicas:

- Durante el primer trimestre, rentamos 3.6 millones de pies cuadrados (aproximadamente 338,200 metros cuadrados), el volumen de arrendamiento más alto desde el tercer trimestre del 2012, de los cuales el 54.3 por ciento pertenece a los vencimientos del 2015. Los costos de rotación promedio (comisiones de rentas y mejoras de capital para nuestros inquilinos) incurridos durante el trimestre totalizaron 18.70 Pesos por pie cuadrado (aproximadamente US\$1.23 por pie cuadrado). Al 31 de marzo de 2015, nuestro portafolio operativo tuvo una ocupación del 96.6 por ciento, un aumento de 30 puntos base en comparación con 96.3 por ciento de ocupación al 31 de diciembre de 2014. La retención de arrendatarios durante el trimestre fue del 90.8 por ciento.

- Las tasas de rentas de los arrendamientos firmados durante el trimestre incrementaron 8.9 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 incluye los aumentos contractuales a las rentas pero 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.
- El 13 de abril de 2015, recibimos 2.0 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$ 131.8 millones), incluyendo intereses y actualización, de la cuenta por cobrar del Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) relacionada a la adquisición del portafolio inicial.

Nuestro Plan 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 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 primer trimestre del 2015, los porcentajes de rentas netas efectivas se incrementaron 8.9 por ciento y las rentas se elevaron a lo largo de todos nuestros mercados.
- *Adquisiciones.* El acceso al 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 2.8 millones de pies cuadrados en desarrollo o bajo contratos de arrendamiento, los cuales esperamos que FIBRA Prologis adquiera 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 72.4 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 los requisitos de las adquisiciones anticipadas a futuro, de la operación, el servicio de la deuda y los requisitos de 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 CBF, 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 nuestro proyecto actuales de expansión que comenzó en diciembre de 2014 y proyectos potenciales de desarrollo futuro en expansiones de tierra; y
- Adquisición de edificios industriales de Prologis 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:

- Saldo en efectivo no restringido de 261.1 millones de Pesos (aproximadamente US\$ 17.1 millones) al 31 de marzo de 2015, principalmente provenientes de nuestras operaciones;
- Reembolso del Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) proveniente de la adquisición del portafolio inicial y adquisiciones posteriores de aproximadamente 2.1 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$137.2 millones). Como se ha mencionado, el 13 de abril de 2015 recibimos 2.0 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$131.8 millones), de esta cuenta por cobrar; y
- Capacidad de endeudamiento de 2.3 mil millones de Pesos (US\$150.5 millones) con nuestro servicio de línea de crédito recurrente actual.

Deuda

Al 31 de marzo de 2015, contábamos con aproximadamente 9.9 mil millones de Pesos (US\$ 647 millones) de deuda a valor nominal con una tasa de interés promedio ponderado del 3.4 por ciento (un cupón promedio ponderado de 5.3 por ciento) y un vencimiento promedio ponderado de 2.4 años.

De acuerdo a la regulación de la CNBV para el cálculo de coeficientes de la deuda, nuestra relación de préstamo-valor y la relación de la cobertura del servicio de la deuda al 31 de marzo de 2015 son del 31.8 por ciento y 5.1 veces, respectivamente.



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176
Col. Reforma Social
11850 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 marzo de 2015 de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“el Fideicomiso”), los cuales comprenden:

- Los estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014;
- El estado intermedio condensado de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015;
- El estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015; 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 marzo de 2015, no está preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con a la NIC 34, “Información Financiera Intermedia”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.



Guillermo Ochoa Maciel

México D.F a 22 de abril de 2015



Estados intermedios condensados de posición financiera
Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014
(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Al 31 de marzo de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Activo			
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo		\$ 261,125	\$ 267,711
Efectivo restringido		15,273	14,764
Cuentas por cobrar	7	68,939	63,668
IVA por recuperar	8	2,090,653	2,127,800
Pagos anticipados	9	106,948	31,507
		2,542,938	2,505,450
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	10	28,509,032	27,563,010
Total activo		\$ 31,051,970	\$ 30,068,460
Pasivo y patrimonio			
<i>Pasivo a corto plazo:</i>			
Cuentas por pagar		\$ 35,116	\$ 17,874
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	76,486	90,590
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	138,681	132,082
		250,283	240,546
<i>Deuda a largo plazo:</i>			
Deuda a largo plazo	11	10,139,704	9,877,422
Depósitos en garantía		201,737	191,640
		10,341,441	10,069,062
Total pasivo		10,591,724	10,309,608
<i>Capital:</i>			
Tenedores de CBF	12	16,283,095	16,437,977
Otras cuentas de capital		4,177,151	3,320,875
Total de capital		20,460,246	19,758,852
Total de pasivo y capital		\$ 31,051,970	\$ 30,068,460

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

Estado intermedio condensado de resultados integrales

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015

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

	Nota	Por el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015
Ingresos		
Ingresos por arrendamientos		\$ 554,526
Recuperación de gastos por arrendamientos		57,528
Otros ingresos por arrendamiento		10,954
		623,008
Costos y gastos		
<i>Gastos de operación:</i>		
Operación y Mantenimiento		34,840
Servicios públicos		8,537
Honorarios de administración de propiedades	14	26,336
Impuesto predial		13,620
Gastos de operación no recuperables		9,304
		92,637
Utilidad bruta		530,371
Otros gastos (ingresos)		
Perdida por valuación de propiedades de inversión	10	11,323
Comisión por administración de activos	14	55,076
Honorarios profesionales		10,667
Costo financiero		134,651
Pérdida cambiaria, neta		73,598
Amortización de prima en deuda a largo plazo		(45,738)
Otros gastos		9,311
		248,888
Utilidad neta		281,483
<i>Otros resultados integrales:</i>		
Efecto por conversión de moneda funcional		(574,793)
Utilidad integral		\$ 856,276
Utilidad por CBFIs (En pesos)	6 \$	0.44

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

Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015

(En miles de pesos mexicanos)

	Capital de los tenedores de CBFi	Efecto de conversión de moneda funcional	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 16,437,977	\$ 2,409,874	\$ 911,001	\$ 19,758,852
Disminuciones de capital	(154,882)	-	-	(154,882)
Utilidad integral:				
Efecto de conversión de moneda funcional	-	574,793	-	574,793
Utilidad neta	-	-	281,483	281,483
Utilidad integral neta	-	574,793	281,483	856,276
Saldos al 31 de marzo de 2015	\$ 16,283,095	\$ 2,984,667	\$ 1,192,484	\$ 20,460,246

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

Estado intermedio condensado de flujo de efectivo
Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015
(En miles de pesos mexicanos)

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015
Actividades de operación:	
Utilidad neta del periodo	\$ 281,483
<i>Ajustes por partidas no monetarias:</i>	
Perdida por valuación de propiedades de inversión	11,323
Reserva para cuentas incobrables	4,029
Costo financiero	134,651
Pérdida cambiaria no realizada	77,684
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(45,738)
Nivelación de renta	(28,160)
<i>Aumento (disminución) en:</i>	
Cuentas por cobrar	(9,300)
Impuesto al valor agregado por recuperar	37,147
Pagos anticipados	(75,441)
Cuentas por pagar	17,242
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(14,104)
Depósitos en garantía	10,097
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	400,913
Actividades de inversión:	
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(97,458)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(97,458)
Actividades de financiamiento:	
Disminución de capital	(154,882)
Adquisición de préstamo	(32,928)
Interes pagados	(119,282)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(307,092)
Disminución neta en el efectivo	(3,637)
Efecto cambiario por conversión de la moneda extranjera en el efectivo	(2,440)
Efectivo al principio del periodo	282,475
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 276,398

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2015 y por el periodo de tres meses terminados en esa fecha
y 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 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015.

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 20 de febrero de 2015 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.2441 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0164 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$154,882 pesos mexicanos.

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 (3.67% Al 31 de marzo de 2015), 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 marzo de 2015 y por los 3 meses terminados en esa fecha, y al 31 de diciembre de 2014, han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Reporte Financiero Intermedio*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre 2014, de conformidad con IFRS.

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.

- 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 31 de diciembre 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 marzo de 2015 son como sigue:

	Amount
Ingresos por arrendamiento:	
2015 (nueve meses)	\$ 1,559,479
2016	1,759,419
2017	1,470,644
2018	1,072,696
2019	763,108
Años posteriores	515,313
	\$ 7,140,659

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 presenta por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2015 y 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 marzo de 2015							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez		
Ingresos por:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 189,661	\$ 105,277	\$ 64,093	\$ 72,631	\$ 76,564	\$ 46,300	\$ 554,526	
Recuperación de gastos por arrendamientos	18,244	7,238	7,484	8,119	6,678	9,765	57,528	
Otros ingresos por arrendamiento	1,388	4,697	915	1,079	2,281	594	10,954	
	209,293	117,212	72,492	81,829	85,523	56,659	623,008	
Costos y gastos:								
Gastos de operación	31,544	16,735	7,906	9,447	10,920	16,085	92,637	
Utilida bruta	\$ 177,749	\$ 100,477	\$ 64,586	\$ 72,382	\$ 74,603	\$ 40,574	\$ 530,371	

Al 31 de marzo de 2015							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 2,237,796	\$ 1,053,645	\$ 674,836	\$ 658,743	\$ 663,605	\$ 453,806	\$ 5,742,431
Edificios	8,844,484	4,214,580	2,483,508	2,634,972	2,654,420	1,815,224	22,647,188
	11,082,280	5,268,225	3,158,344	3,293,715	3,318,025	2,269,030	28,389,619
Nivelación de renta	53,274	8,798	17,320	23,097	11,743	5,181	119,413
Total de propiedades de inversión	\$ 11,135,554	\$ 5,277,023	\$ 3,175,664	\$ 3,316,812	\$ 3,329,768	\$ 2,274,211	\$ 28,509,032
Total de deuda a largo plazo	\$ 3,584,579	\$ 1,877,436	\$ 1,460,164	\$ 1,006,291	\$ 1,365,021	\$ 984,894	\$ 10,278,385

Al 31 de diciembre de 2014							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
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
Total de propiedades de inversión	\$ 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 marzo de 2015
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ 0.44
Utilidad neta del periodo	281,483
Número promedio ponderado de CBFI('000)	634,564

Al 31 de marzo de 2015, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFI en circulación.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 76,347	\$ 73,353
Reserva para cuentas incobrables	(7,408)	(9,685)
	\$ 68,939	\$ 63,668

8. Impuesto al valor agregado

Al 31 de marzo de 2015 y 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 marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2015		Al 31 de diciembre de 2014	
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$	29,417	\$	28,157
Pagos anticipados por desarrollo		22,291		-
Otros pagos anticipados		55,240		3,350
	\$	106,948	\$	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 marzo de 2015, que dio como resultado una pérdida por \$11,323 por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2015.

Al 31 de marzo de 2015 y 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
	Al 31 de marzo de 2015	Al 31 de diciembre de 2014		
Ciudad de México	\$ 11,135,554	\$ 10,806,113	45	10,541
Guadalajara	5,277,023	5,117,576	25	5,869
Monterrey	3,175,664	3,058,653	24	3,413
Tijuana	3,316,812	3,178,922	33	4,216
Reynosa	3,329,768	3,209,404	29	4,385
Juarez	2,274,211	2,192,342	28	3,106
Total	\$ 28,509,032	\$ 27,563,010	184	31,530

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$119,413 y \$88,648 respectivamente.

Durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2015, FIBRAPL efectuó los siguientes pagos:

	Al 31 de marzo de 2015	
Gastos capitalizables	\$	38,210
Comisiones por arrendamiento		26,806
Mejoras a las propiedades de inversión		32,442
	\$	97,458

11. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$647.5 y \$649.9 millones de dólares estadounidenses, respectivamente, integrada por préstamos contratados con instituciones financieras garantizados mediante la conformación de fideicomisos de garantía de la siguiente manera:

	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 31 de marzo de 2015 miles de dólares americanos	Al 31 de marzo de 2015 Miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2014 miles de dólares americanos	Al 31 de diciembre de 2014 miles de pesos mexicanos
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V.	7 de octubre de 2017	7.90%	64,149	\$ 977,801	64,149	\$ 945,220
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1)	1 de septiembre de 2017	6.90%	112,500	1,714,804	112,500	1,657,665
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2)	1 de noviembre de 2017	6.90%	37,500	571,601	37,500	552,555
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 1er Tramo	15 de diciembre de 2016	4.50%	136,321	2,077,900	137,240	2,022,204
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 2do Tramo	15 de diciembre de 2016	4.65%	11,571	176,374	11,648	171,625
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo	15 de diciembre de 2016	4.58%	95,488	1,455,491	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%	12,175	185,583	12,257	180,601
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo	15 de diciembre de 2018	5.04%	68,922	1,050,562	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%	9,388	143,104	9,449	139,230
Banamex (Línea de crédito)	5 de junio de 2018	LIBOR+350bps	99,500	1,516,649	99,500	1,466,113
Total			647,514	9,869,869	649,717	9,573,445
Intereses por pagar			681	10,379	681	10,034
Prima neta			28,697	437,424	31,773	468,175
Costos de emisión de deuda			(2,577)	(39,287)	(2,861)	(42,150)
Total de deuda			674,315	10,278,385	679,310	10,009,504
Porción circulante de la deuda a largo plazo			9,098	138,681	8,964	132,082
Deuda a largo plazo			665,217	\$ 10,139,704	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 marzo de 2015, 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 marzo de 2015, FIBRAPL realizó una disposición en efectivo por \$99.5 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés de LIBOR más 350 puntos base (3.67% al 31 de marzo de 2015). La Línea de Crédito tiene fecha de vencimiento del 5 de junio de 2018.

Al 31 de marzo de 2015, 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.

Al 31 de marzo de 2015 el total de los CBFIs de los tenedores incluye los costos de emisión por \$508,949.

13. Compromisos y contingencias

Al 31 de marzo de 2015, FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias significativas.

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 CBFIs 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 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. 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.

- b. Al 31 de marzo de 2015 y al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar de FIBRAPL, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

	Al 31 de marzo de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Comisión por administración de activos	\$ 66,684	\$ 51,159
Comisión por administración de propiedades	9,802	-
Gastos de capital reembolsables	-	39,431
	\$ 76,486	\$ 90,590

Al 31 de marzo de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, la comisión por administración de activos se adeuda al Administrador, mientras que los gastos de capital se adeudan a compañías afiliadas del Administrador.

- c. Las operaciones con partes relacionadas por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2015, se muestran de la siguiente manera:

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015
Disminución de capital	\$ 71,044
Comisión por administración de activos	\$ 55,076
Honorarios por administración de propiedades	\$ 26,336
Comisiones por arrendamiento	\$ 17,727
Comisiones por desarrollo	\$ 823

14. Eventos subsecuentes

El 13 de abril de 2015, FIBRAPL obtuvo un reembolso de \$1,996 millones de pesos mexicanos (aproximadamente \$131.8 millones de dólares estadounidenses) por parte de la autoridad fiscal de México, relacionado con el IVA pagado en Junio de 2014 por la adquisición de las propiedades de inversión por \$1,937 millones de pesos mexicanos (aproximadamente \$127.9 millones de dólares estadounidenses) e intereses por \$59 millones de pesos mexicanos (aproximadamente \$3.9 millones de dólares estadounidenses).

El 21 de abril de 2015, FIBRAPL pagó el préstamo de su línea de crédito con Banamex por \$99.5 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$1,516 millones de pesos mexicanos).

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios adjuntos fueron autorizados para su emisión el 22 de abril 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.
