



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 2015 y 2014 y por los periodos
terminados en esa fecha

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2015	1
Análisis de la Administración del cuarto trimestre de 2015	2
Informe de revisión limitada de los auditores independientes sobre los estados financieros condensados intermedios	9
Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014	11
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 al 30 de junio de 2014	12
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014	13
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014	14
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los periodos terminados en esa fecha	15 - 26

Reporte de Ingresos del cuarto 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 Cuarto Trimestre de 2015

Carta del Inq. Luis Gutierrez, Director General Prologis México

2015 Marcó uno de los mejores años de mis 27 años de carrera en bienes raíces en México. Superamos nuestras expectativas de ocupación y cumplimos todos los parámetros operativos. A pesar de la devaluación adicional del peso, entregamos resultados estables en dólares, el cual es un reflejo de tener un poco más de 84 por ciento de nuestros ingresos denominados en dólares, apoyados por nuestra sólida base de clientes. El FFO por certificado para el trimestre fue de US\$ 0.0412, un aumento de alrededor de 15 por ciento respecto al mismo periodo del año pasado y US\$ 0.1650 para todo el año, excluyendo la pérdida de cambiaria realizada, en línea con nuestra guía. También fortalecimos significativamente nuestra posición financiera. Nuestros resultados financieros y operativos fueron excepcionales y son reflejo de varios factores clave: nuestra estrategia de inversión clara y enfocada de invertir en propiedad industriales Clase - A ubicadas en los seis mercados industriales más dinámicos de México, nuestro equipo excepcional y la presencia de fuertes fundamentos en la industria de bienes raíces.

Las mercados de bienes raíces industriales mejoraron a pesar de las condiciones macroeconómicas turbulentas. En general la tasa de desocupación en los seis mercados principales disminuyó por más de 100 puntos base y permanece en los niveles más bajos registrados. La demanda por espacios industriales se mantuvo estable a lo largo del 2015 con 17 millones de pies cuadrados absorbidos durante el año, mientras que un retraso moderado en las entregas de nuevos desarrollos permitió que el nivel de desocupación bajara. La oferta de edificios industriales en proceso de desarrollo parece poder igualar el ritmo por nueva demanda en 2016, lo cual probablemente mantendrá los actuales niveles de baja desocupación. El comercio electrónico es un nuevo detonador de demanda de inmuebles logísticos y está creciendo especialmente en la Ciudad de Mexico. Esperamos que esto continúe siendo un importante catalizador de demanda debido a su baja penetración en comparación con los Estado Unidos y Brasil. Mirando hacia el 2016, el entorno macroeconómico apoya modestamente los fundamentos económicos en el sector inmobiliario industrial, pero el ritmo de mejora será moderado.

Terminamos el año con 96.5 por ciento de ocupación en nuestra cartera operativa, que sobrepasa nuestra guía y superó al mercado. Durante 2015, arrendamos alrededor del 29 por ciento de nuestra cartera con una retención promedio de nuestros clientes de aproximadamente 94 por ciento y un cambio positivo en rentas de 10.5 por ciento promedio en la rotación de los contratos de arrendamiento. Cumplimos con nuestra meta de crecimiento en mismas tiendas de 4.5 por ciento y si excluimos el impacto de la devaluación del peso hubiésemos sobrepasado nuestra guía.

Durante el 2015, añadimos 1.4 millones de pies cuadrados de edificios clase-A y una facilidad intermodal de 1.1 millones de pies cuadrados. La mayor parte de nuestras adquisiciones se hicieron a través de nuestro derecho exclusivo de acceso a la cartera de desarrollo de nuestro patrocinador Prologis, el que nos da una ventaja competitiva única de poder obtener edificios de alta calidad en nuestros mercados principales a precio de mercado.

Nuestra posición financiera se fortaleció significativamente en el 2015. Al comienzo del año recuperamos, en tiempo record y antes de lo esperado, el impuesto al valor agregado que fue pagado como parte de la adquisición del portafolio inicial. Cerramos US\$650 millones de deuda no garantizada entre la línea de crédito y el crédito senior a largo plazo que ayudaron a incrementar nuestra liquidez, proveer flexibilidad al balance, disminuir nuestro perfil de riesgo y reducir el costo de la deuda. Posterior al cierre del ejercicio, refinanciamos los vencimientos de deuda que permanecían en el 2016 resolviendo todos nuestros compromisos crediticios inmediatos.



Comenzamos el 2016 confiados en nuestros objetivos de negocio, posición financiera, cartera de propiedades y equipo de trabajo. Nuestro equipo de profesionales, con un historial probado, conocen el mercado y como responder durante los ciclos económicos.

Atentamente,

Ing. Luis Gutiérrez G.
Director General

Los estados financieros intermedios condensados, anexos a 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 intermedios condensados.

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es el fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase A en México. Al 31 de diciembre de 2015, FIBRA Prologis era dueña de 188 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 32.6 millones de pies cuadrados (3.0 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable (“GLA” por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a más de 235 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.6 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales (“Mercados Globales”), mientras que el 33.4 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales (“Mercados Regionales”). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y “hubs” ferroviarios. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad a la frontera con los Estados Unidos. Los resultados de operación reportados están en línea con la métrica de la administración para evaluar el desempeño del portafolio.

El cuarto trimestre de 2015 incluye resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2015. FIBRA Prologis empezó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores el 4 de junio de 2014. Como resultado, este es el segundo trimestre que la compañía tiene resultados financieros comparables con el mismo trimestre del año pasado, y no contamos con resultados financieros comparables del año completo del 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 año y el trimestre que finalizó el 31 de diciembre de 2015, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente actividad proporcionó soporte a nuestras prioridades estratégicas:

- En abril, recibimos la devolución total del impuesto al valor agregado por Ps. \$2,000 millones (aproximadamente US\$131.8 millones), incluyendo intereses y ajustes por inflación, relacionados a la adquisición del portafolio inicial.
- En mayo, renegociamos y ampliamos nuestra línea de crédito garantizada de US\$250 millones, convirtiéndola en un crédito no garantizado de US\$400 millones, con vencimiento el 18 de mayo de 2018. Sin embargo, la compañía puede extender el vencimiento al 21 de mayo de 2019, a su discreción, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. El precio de la línea de crédito es actualmente a tasa US LIBOR más 250 puntos base, aunque se puede ajustar en función del nivel de endeudamiento.
- En diciembre, cerramos un crédito a largo plazo sin garantía por US\$250 millones. El crédito a largo plazo sin garantía tiene un vencimiento en diciembre de 2019. Sin embargo, la compañía puede extender el vencimiento hasta diciembre 2020, a su discreción. El costo es actualmente LIBOR más 245 puntos base y se puede ajustar en función del nivel de endeudamiento o calificación crediticia. El crédito fue utilizado para pre-pagar aproximadamente US\$134.0 millones de la deuda con vencimientos en 2016, pagar la línea de crédito y fondear futuras adquisiciones.

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	2015	2014	4T 2015	4T 2014	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.5%	96.3%	96.5%	96.3%	Incremento de 20 puntos base con respecto al 3T 2015
Contratos de Arrendamiento Firmados	8.8 MPC	9.2 MPC	1.8 MPC	1.8 MPC	
Retención de Clientes	93.8%	90.7%	97.5%	90.6%	
Cambio de Renta Neta Efectiva	10.5%	9.4%	10.3%	13.4%	Cambio en renta positivo en 2015 liderado por mercados regionales de 11.4%
Crecimiento del NOI (en efectivo) sobre Mismas Tiendas	4.5%	4.1%	0.8%	5.5%	Incremento en 2015 impulsado por los mercados regionales de 8.3%
Gastos de Rotación Promedio por PC arrendado	US\$1.21/PC	US\$1.72/PC	US\$0.81/PC	US\$1.40/PC	

- Actividades de uso de capital

US\$ en millones	2015	2014	4T 2015	4T 2014	Notas
Adquisiciones					
Edificios Clase A	US\$101.8	US\$112.9	US\$96.9	US\$110.0	Excluyendo la adquisición inicial del portafolio
ABR de Edificios Clase A	1.4MPC	1.7MPC	1.3MPC	1.6MPC	
Patio Intermodal ⁽¹⁾	US\$14.0	US\$0.0	US\$14.0	US\$0.0	
ABR de Patio Intermodal	1.1MPC	0.0MPC	1.1MPC	0.0MPC	
Total Facilidades Logística	US\$115.8	US\$112.9	US\$110.9	US\$110.0	
Parcela de terreno	US\$4.8	US\$0.0	US\$4.8	US\$0.0	Construcción potencial de 301,600 PC
Adquisición Total	US\$120.6	US\$112.9	US\$115.7	US\$110.0	Las adquisiciones de 2015 fueron en mercados globales
Desarrollos					
Comienzo de Desarrollos	US\$2.3	US\$10.6	US\$0.0	US\$10.6	En 2015, empezamos una expansión totalmente arrendada de un edificio existente en Reynosa

⁽¹⁾ Infraestructura dotada de un sistema de carga que acomoda e interconecta los diferentes modos de transporte y sirve de forma local, interestatal e internacional al transporte de mercancías. Este sistema permite el transbordo de mercancía principalmente entre trenes o tráileres a través del uso de contenedores y equipos de maniobra estándar.

US\$ en millones	2015	2014	4T 2015	4T 2014	Notas
Disposiciones					
Edificio de Manufactura Especializada	US\$22.3	US\$0.0	US\$22.3	US\$0.0	Vendido al inquilino

- Posterior al cierre del año, refinanciamos US\$107.0 millones, incluyendo costos de repago, de nuestro préstamo hipotecario que vencía en 2016. El nuevo préstamo hipotecario vence en enero del 2026 y tiene una tasa de interés fija de 4.67 por ciento. También celebramos un contrato de cobertura a futuro de tasas de interés (swap) a tres años el cual empezando en junio 23 de 2016 se fijará en 1.065 por ciento la tasa US LIBOR del crédito no garantizado de US\$250 millones.

Nuestro plan de crecimiento

Planeamos crecer en términos de ingresos, utilidades, NOI, fondos ajustados provenientes de operaciones ("AFFO", por sus siglas en inglés) (consulte la definición de este término en la Información Financiera Complementaria) y distribuciones con base en los siguientes elementos clave:

- *Adquisiciones.* El acceso a un portafolio de propiedades para adquisición nos permitirá incrementar nuestras inversiones inmobiliarias bajo el contrato de exclusividad que celebramos con nuestro patrocinador, Prologis, al momento de la oferta pública inicial. Actualmente, la mayoría de las adquisiciones que prevemos son propiedad de Prologis y son activos en operación o en desarrollo. Al 31 de diciembre de 2015, Prologis posee 2.6 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización. Esperamos que el resto de los inmuebles que están en desarrollo o en pre-estabilización sean ofrecidos a FIBRA Prologis tan pronto como se establezcan. En términos de liquidez, contamos con una línea de crédito suficiente para financiar la adquisición de estos inmuebles, de así requerirse. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en los mercados más dinámicos.
- *Aumento en las rentas.* Las rentas están creciendo en todos nuestros mercados a un ritmo similar al del año pasado. Creemos que esta tendencia continuará, a un paso moderado debido a los movimientos del peso, ya que la demanda de espacios industriales de alta calidad supera la oferta en la mayoría de nuestros mercados, lo que a su vez impulsará los incrementos en las rentas netas efectivas respecto a la rotación de arrendamientos, dado que muchos de nuestros arrendamientos vigentes dieron inicio durante periodos de menor renta de mercado. En la medida en que seamos capaces de recuperar la mayoría de nuestros gastos de operación a partir de los clientes, el incremento en rentas se traducirá en mayores utilidades, NOI y flujos de efectivo. Durante el cuarto trimestre de 2015, tuvimos un cambio positivo en las rentas de 10.5 por ciento sobre las renovaciones al comparar la renta neta efectiva del nuevo contrato de arrendamiento con el anterior para el mismo espacio, lo que constituye el undécimo trimestre consecutivo en que se logra un aumento.
- *Costo de la deuda.* Buscamos continuar disminuyendo el costo de nuestra deuda, extender los vencimientos y aumentar la liquidez. Planificamos obtener un rebalanceo de nuestro apalancamiento de tener deuda hipotecaria a créditos no garantizados para obtener mayor flexibilidad en nuestro balance. Durante el 2015, renegociamos y ampliamos la línea de crédito y aumentamos nuestra liquidez por US\$150 millones. Durante el cuarto trimestre, disminuimos el costo ponderado de la deuda por 90 puntos básicos cuando emitimos el crédito no garantizado de US\$250 millones y repagamos dos préstamos hipotecarios que vencían en 2016. En enero de 2016, como parte de nuestro plan, refinanciamos todos los vencimientos que quedaban para el 2016 y extendimos sus vencimiento a enero de 2026, resultando en un aumento al promedio

ponderado del vencimiento remanente de 3.0 años a 4.5 años y al mismo tiempo mantuvimos un costo de deuda similar. Estamos en proceso de refinanciar los vencimientos de 2017.

Liquidez y recursos de capital

Resumen

Consideramos que nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento que tengamos disponibles nos permitirán lograr las adquisiciones que anticipamos, así como satisfacer nuestras necesidades operativas, de servicio de la deuda y de distribuciones.

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

- gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo;
- completar el desarrollo y alquiler de nuestros actuales proyectos en desarrollo. Al 31 de diciembre de 2015, nuestro portafolio de desarrollo estaba alquilado al 18.2 por ciento y comprendía dos propiedades con una inversión actual de Ps. 132.4 millones (aproximadamente US\$7.6 millones) y una inversión total esperada "ITE" de Ps. 219.2 millones (aproximadamente US\$12.7 millones) cuando estén completadas y alquiladas dejando Ps. 86.8 millones (aproximadamente US\$5.1 millones) para inversión;
- adquisición de inmuebles industriales de conformidad con nuestro derecho al tanto con Prologis o compras a terceros; y
- repago de la deuda, incluyendo pagos en nuestra línea de crédito y pagos programados de principal para el 2016 y 2017 de aproximadamente US\$107 millones y US\$217 millones, respectivamente. En enero de 2016, refinanciamos todas las deudas con vencimiento al 2016.

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

- saldos disponibles de efectivo no restringido por Ps. 721.2 millones (aproximadamente US\$41.6 millones) al 31 de diciembre de 2015, como resultado de recursos provenientes de la emisión del crédito a largo plazo sin garantía y de las propiedades operativas;
- capacidad de financiamiento por Ps. 6,936 millones (US\$400.0 millones) de nuestra nueva línea de crédito no garantizada; y
- los recursos de la potencial emisión de deudas nuevas o refinanciamiento de deuda con vencimiento en 2016 y 2017. En enero de 2016, refinanciamos todos nuestros vencimientos de deuda de 2016.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2015, contábamos con aproximadamente Ps. 11,209 millones (US\$646.4 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 3.3 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.8 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.0 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2015 es 30.7 por ciento y 3.1 veces, 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 2015 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 2015;
- Los estados intermedios condensados de resultados integrales por el periodo de tres meses y el año terminado el 31 de diciembre de 2015;
- Los estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2015;
- Los estados intermedios condensados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2015; y
- Las 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 permite obtener la seguridad de que estamos al tanto de todos los asuntos significativos que podrían ser identificados en una auditoría. Consecuentemente, no expresamos una opinión de auditoría.

(Continúa)

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de diciembre de 2015, no está preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con la NIC 34, “Información Financiera Intermedia”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. José Angel Cháirez Garza

México D.F. a 25 de enero de 2016.



Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Activo			
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo		\$ 721,207	\$ 267,711
Efectivo restringido		-	14,764
Cuentas por cobrar	7	41,814	63,668
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8	176,914	2,127,800
Pagos anticipados	9	85,202	31,507
		1,025,137	2,505,450
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	10	35,475,843	27,563,010
Total activo		\$ 36,500,980	\$ 30,068,460
Pasivo y capital contable			
<i>Pasivo a corto plazo:</i>			
Cuentas por pagar		\$ 64,129	\$ 17,874
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	14,016	90,590
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	1,865,329	132,082
		1,943,474	240,546
<i>Deuda a largo plazo:</i>			
Deuda a largo plazo	11	9,544,304	9,877,422
Depósitos en garantía		233,386	191,640
		9,777,690	10,069,062
Total pasivo		11,721,164	10,309,608
<i>Capital:</i>			
Tenedores de CBFÍ	12	15,532,302	16,437,977
Otras cuentas de capital		9,247,514	3,320,875
Total de capital		24,779,816	19,758,852
Total de pasivo y capital		\$ 36,500,980	\$ 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 diciembre de 2015 y 2014 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 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 los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2015	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Ingresos				
	\$ 640,014	\$ 497,416	\$ 2,369,856	\$ 1,095,251
Ingresos por arrendamientos				
Recuperación de gastos por arrendamientos	64,634	51,615	244,901	110,780
Otros ingresos por arrendamiento	9,989	11,197	47,072	25,702
	714,637	560,228	2,661,829	1,231,733
Costos y gastos				
<i>Gastos de operación:</i>				
Operación y Mantenimiento	40,121	34,142	155,064	82,625
Servicios públicos	9,625	8,821	34,449	21,221
Honorarios de administración de propiedades	14 21,995	17,045	88,802	32,740
Impuesto predial	14,044	13,823	54,997	27,116
Gastos de operación no recuperables	9,535	7,098	28,805	18,675
	95,320	80,929	362,117	182,377
Utilidad bruta	619,317	479,299	2,299,712	1,049,356
Otros gastos (ingresos)				
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	10 (716,030)	(399,719)	(902,106)	(461,474)
Comisión por administración de activos	14 63,283	46,818	232,155	102,282
Honorarios profesionales	20,412	12,876	54,608	18,315
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(51,076)	(42,980)	(195,702)	(96,796)
Gastos por intereses	141,679	117,854	529,362	255,678
Amortización del costo de financiamiento diferido	5,269	3,960	18,145	8,860
(Utilidad) pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo	(3,639)	-	18,697	-
Intereses recibidos por el reembolso del IVA	-	-	(59,280)	-
Pérdida cambiaria, neta	6,982	175,336	108,688	298,963
Otros gastos	2,275	6,255	30,778	12,527
	(530,845)	(79,600)	(164,655)	138,355
Utilidad neta	1,150,162	558,899	2,464,367	911,001
<i>Otros resultados integrales:</i>				
Efecto por conversión de moneda funcional	(406,233)	(1,732,579)	(3,462,272)	(2,409,874)
Utilidad integral	\$ 1,556,395	\$ 2,291,478	\$ 5,926,639	\$ 3,320,875
Utilidad por CBFIs (En pesos)	6 \$ 1.81	\$ 0.88	\$ 3.88	\$ 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 año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Capital de los tenedores de CBFi	Efecto por conversión de moneda funcional	Resultados acumulados	Total
Aportación inicial de capital, 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 por 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
Disminuciones de capital	(905,675)	-	-	(905,675)
Utilidad integral:				
Efecto por conversión de moneda funcional	-	3,462,272	-	3,462,272
Utilidad neta	-	-	2,464,367	2,464,367
Utilidad integral neta	-	3,462,272	2,464,367	5,926,639
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 15,532,302	\$ 5,872,146	\$ 3,375,368	\$ 24,779,816

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

Estado intermedio condensado de flujo de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 2,464,367	\$ 911,001
<i>Ajustes por partidas que no requieren flujo de efectivo:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(902,106)	(461,474)
Reserva para cuentas incobrables	11,196	9,685
Gastos por intereses	529,362	255,678
Perdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	18,697	-
Amortización del costo de financiamiento diferido	18,145	-
Pérdida cambiaria no realizada	152,627	218,016
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(195,702)	(96,796)
Nivelación de renta	(93,230)	(76,786)
<i>(Aumento) disminución en:</i>		
Cuentas por cobrar	10,658	115,083
Impuesto al valor agregado por recuperar	1,957,713	(2,127,800)
Pagos anticipados	(53,695)	24,220
<i>Aumento (disminución) en:</i>		
Cuentas por pagar	46,255	(63,842)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(76,574)	90,590
Depósitos en garantía	41,746	31,037
Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de operación	3,929,459	(1,171,388)
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(1,994,348)	(6,476,993)
Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión	(124,651)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(327,952)	(189,922)
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión	371,536	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(2,075,415)	(6,666,915)
Actividades de financiamiento:		
Contribución inicial de capital	-	7,796,781
Gastos de colocación	-	(508,949)
Disminución de capital	(905,675)	(230,084)
Adquisición de préstamo	5,473,158	1,580,530
Pago de préstamo	(5,396,808)	(269,735)
Interes pagados	(515,365)	(235,534)
Costo pagado por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(44,041)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados) obtenidos en actividades de financiamiento	(1,388,731)	8,133,009
Incremento neto en el efectivo	465,313	294,706
Efecto cambiario por conversión de la moneda extranjera en el efectivo	(26,581)	(12,231)
Efectivo al principio del periodo	282,475	-
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 721,207	\$ 282,475

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por los periodos terminados en esa fecha
(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 presenta información comparativa por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

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 22 de diciembre de 2015, FIBRAPL adquirió una propiedad de su Administrador localizada en Apodaca, Nuevo León con un área de 501,440 pies cuadrados ("SF" por sus siglas en inglés) por un importe de \$637.8 millones de pesos mexicanos (\$37.5 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 22 de diciembre de 2015, FIBRAPL pagó de forma anticipada el total del préstamo con Prudential Insurance Company, 1er Tramo, que vencía el 15 de diciembre de 2016 por \$131.5 millones de dólares estadounidenses (\$2,248.6 millones de pesos mexicanos) más intereses por \$0.61 millones de dólares estadounidenses (\$10.4 millones de pesos mexicanos). Adicionalmente, FIBRAPL canceló el saldo pendiente de la prima en deuda a largo plazo por \$2.5 millones de dólares estadounidenses (\$44.1 millones de pesos mexicanos) y pagó una penalización por \$2.6 millones de dólares estadounidenses (\$44.0 millones de pesos mexicanos) los cuales son presentadas como "Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo" en el estado de resultados integrales. Ver nota 11.

El 18 de diciembre de 2015, FIBRAPL obtuvo un nuevo préstamo con varias instituciones financieras (como se describe en la nota 11), en donde Citibank, N.A. funge como agente administrativo (“el préstamo de Citibank”), por \$250 millones de dólares estadounidenses (\$4,275 millones de pesos mexicanos). La línea de crédito devenga intereses sobre la tasa LIBOR (London Inter Bank Offered Rate) más 245 puntos bases. El préstamo con Citibank, N.A., vence el 18 de diciembre de 2019. Sin embargo, FIBRAPL puede extender el vencimiento hasta el 18 de diciembre de 2020. Los honorarios y gastos legales relacionados con este préstamo fueron por \$2.4 millones de dólares estadounidenses (\$40.9 millones de pesos mexicanos) que serán amortizados durante la vida del préstamo.

El 18 de diciembre de 2015, FIBRAPL pagó el préstamo de su línea de crédito con Citibank, N.A., por \$180 millones de pesos mexicanos y \$62 millones de dólares estadounidenses. Ver nota 11.

El 1 de diciembre de 2015, FIBRAPL vendió su propiedad denominada Arbolada la cual se localiza en Guadalajara, Jalisco con un área de 339,326 SF por un importe de \$371.5 millones de pesos mexicanos (\$22.3 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

En conexión con la venta antes mencionada, el 24 de noviembre de 2015, FIBRAPL pagó su deuda con Prudential Insurance Company, 2do Tramo, con vencimiento el 15 de diciembre de 2016, por \$13.4 millones de dólares estadounidenses (\$221.8 millones de pesos mexicanos), la cual estaba garantizada por la propiedad vendida, más los intereses por \$0.015 millones de dólares estadounidenses (\$0.251 millones de pesos mexicanos). Asimismo, FIBRAPL canceló la prima en deuda a largo plazo pendiente por \$0.22 millones de dólares estadounidenses (\$3.6 millones de pesos mexicanos), la cual es presentada como “Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo” en el estado de resultados integrales. Ver nota 11.

El 4 de noviembre de 2015, FIBRAPL adquirió una propiedad intermodal de una compañía afiliada de su Administrador localizada en la Ciudad de México con un área de 1,093,356 SF por un importe de \$230 millones de pesos mexicanos (\$14 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 26 de octubre de 2015, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.4377 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0265 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$277.7 millones de pesos mexicanos.

El 14 y 19 de octubre 2015, FIBRAPL adquirió tres nuevas propiedades de su Administrador localizadas en la Ciudad de México con un área de 796,000 SF por un importe de \$1,064 millones de pesos mexicanos (\$64.2 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 13 de octubre de 2015, FIBRAPL realizó una disposición de su línea de crédito con Citibank, N.A., por \$180 millones de pesos mexicanos y \$62 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés mensual TIIE (“Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio”) más 195 puntos base (5.520%), y LIBOR más 225 puntos base (2.446%) respectivamente, para la adquisición de propiedades de inversión, como se detalla en el párrafo anterior. Ver nota 11.

El 29 de julio de 2015, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.4299 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0265 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$272.8 millones de pesos mexicanos.

El 20 de mayo de 2015, FIBRAPL canceló la línea de crédito revolvente con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) como agente administrativo por \$250 millones de dólares estadounidenses, y amortizó en su totalidad el costo de financiamiento diferido no amortizado por

\$22.3 millones de pesos mexicanos (\$1.4 millones de dólares estadounidenses), el que se presenta dentro de "Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo". El 20 de mayo de 2015, FIBRAPL obtuvo una nueva línea de crédito por \$400 millones de dólares estadounidenses como se describe en la nota 11.

El 12 de mayo de 2015, FIBRAPL adquirió una propiedad en Guadalajara, Jalisco con un área de 76,182 pies cuadrados ("SF" por sus siglas en inglés) por un importe de \$74.5 millones de pesos mexicanos (\$4.9 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 27 de abril de 2015 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.3158 pesos mexicanos por CBFI en circulación (aproximadamente \$0.0205 dólares estadounidenses por CBFI), equivalente a \$200.3 pesos mexicanos.

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).

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) más actualización por \$59 millones de pesos mexicanos (aproximadamente \$3.9 millones de dólares estadounidenses).

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 \$154.9 pesos mexicanos.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y por los periodos terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Reporte Financiero Intermedio*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 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 críticas** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros intermedios condensados establecen áreas

que involucren 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 estados financieros de FIBRAPL al 31 de diciembre 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 2015 son como sigue:

	Amount
Ingresos por arrendamiento:	
2016	\$ 2,409,279
2017	2,069,073
2018	1,612,734
2019	1,157,874
2020	542,851
Años posteriores	507,666
	\$ 8,299,477

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 y por el año terminados el 31 de diciembre de 2015, 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, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2015 y 2014. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2015.

	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 236,945	\$ 115,038	\$ 68,937	\$ 80,756	\$ 83,844	\$ 54,494	\$ 640,014
Recuperación de gastos por arrendamientos	19,980	7,633	7,738	9,328	7,721	12,234	64,634
Otros ingresos por arrendamiento	(2,293)	8,175	1,877	224	1,719	287	9,989
	254,632	130,846	78,552	90,308	93,284	67,015	714,637
Costos y gastos:							
Gastos de operación	32,997	14,600	8,599	11,360	12,161	15,603	95,320
Utilida bruta	\$ 221,635	\$ 116,246	\$ 69,953	\$ 78,948	\$ 81,123	\$ 51,412	\$ 619,317

Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014.

	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Ingresos:							
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
Utilida bruta	\$ 166,300	\$ 93,869	\$ 56,854	\$ 62,375	\$ 60,710	\$ 39,191	\$ 479,299

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 835,353	\$ 446,744	\$ 265,586	\$ 305,072	\$ 318,066	\$ 199,035	\$ 2,369,856
Recuperación de gastos por arrendamientos	77,359	26,252	29,484	37,464	28,735	45,607	244,901
Otros ingresos por arrendamiento	7,408	22,862	5,854	2,584	6,256	2,108	47,072
	920,120	495,858	300,924	345,120	353,057	246,750	2,661,829
Costos y gastos:							
Gastos de operación	127,808	58,167	31,020	43,576	41,038	60,508	362,117
Utilida bruta	\$ 792,312	\$ 437,691	\$ 269,904	\$ 301,544	\$ 312,019	\$ 186,242	\$ 2,299,712

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

	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Ingresos:							
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
Utilida bruta	\$ 357,971	\$ 201,105	\$ 124,045	\$ 139,393	\$ 145,717	\$ 81,125	\$ 1,049,356

Al 31 de diciembre de 2015

	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 2,986,617	\$ 1,176,805	\$ 999,303	\$ 775,332	\$ 784,150	\$ 533,804	\$ -	\$ 7,256,011
Edificios	11,517,325	4,707,218	3,423,610	3,101,327	3,136,601	2,135,216	-	28,021,297
	14,503,942	5,884,023	4,422,913	3,876,659	3,920,751	2,669,020	-	35,277,308
Nivelación de renta	87,499	19,312	26,827	32,599	22,319	9,979	-	198,535
Total de propiedades de inversión	\$ 14,591,441	\$ 5,903,335	\$ 4,449,740	\$ 3,909,258	\$ 3,943,070	\$ 2,678,999	\$ -	\$ 35,475,843
Total de deuda a largo plazo	\$ 2,175,852	\$ 853,387	\$ 1,543,715	\$ 640,084	\$ 1,117,959	\$ 836,386	\$ 4,242,250	\$ 11,409,633

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

Las utilidades básica y diluida por CBFi son la misma y se presenta a continuación:

	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2015	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 1.81	\$ 0.88	\$ 3.88	\$ 1.47
Utilidad neta del periodo	1,150,162	558,899	2,464,367	911,001
Número promedio ponderado de CBFi('000)	634,480	631,756	634,480	621,360

Al 31 de diciembre de 2015, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFi en circulación.

7. Cuentas por cobrar

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

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 64,870	\$ 73,353
Reserva para cuentas incobrables	(23,056)	(9,685)
	\$ 41,814	\$ 63,668

8. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2015		Al 31 de diciembre de 2014	
Impuesto al valor agregado	\$	159,598	\$	2,127,800
Otras cuentas por cobrar		17,316		-
	\$	176,914	\$	2,127,800

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

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2015		Al 31 de diciembre de 2014	
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$	34,440	\$	28,157
Seguros		579		-
Honorarios por aseguramiento de tasa ⁽¹⁾ de interés		46,384		-
Otros pagos anticipados		3,799		3,350
	\$	85,202	\$	31,507

⁽¹⁾ En diciembre de 2015, FIBRAPL pagó una comisión reembolsable con relación al proceso de negociación por el refinanciamiento de su deuda a largo plazo con "Pru-Met".

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 2015, que dio como resultado una ganancia por \$716,030 y \$902,106 por los tres meses y por el año terminados el 31 de diciembre de 2015, respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de diciembre de 2015	Número de edificios	Área rentable en SF
Ciudad de México	\$ 14,591,441	49	12,427
Guadalajara	5,903,335	25	5,606
Monterrey	4,449,740	25	3,915
Tijuana	3,909,258	33	4,217
Reynosa	3,943,070	29	4,422
Juarez	2,678,999	28	3,106
Total	\$ 35,475,843	189	33,693

Al 31 de diciembre de 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$143,400 y dos edificios en desarrollo en los mercados de la Ciudad de México y Reynosa por un monto de \$107,285 y \$25,143 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014, el valor razonable de las propiedades de inversión fue de \$27,563,010 con 184 edificios y un área rentable de 31,530 SF.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$198,535 y \$88,648 respectivamente.

b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, se integra de la siguiente manera:

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Saldo inicial	\$ 27,563,010	\$ -
Efecto por conversión de moneda funcional	4,812,872	-
Adquisición de propiedades de inversión	1,968,062	26,220,776
Costos de adquisición	38,839	602,190
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	327,952	189,922
Desarrollo	124,651	-
Disposiciones	(371,536)	-
Nivelación de rentas	109,887	88,648
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	902,106	461,474
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 35,475,843	\$ 27,563,010

- c) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Gastos capitalizables	\$ 106,233	\$ 75,046
Comisiones por arrendamiento	78,719	34,436
Mejoras a las propiedades de inversión	143,000	80,440
	\$ 327,952	\$ 189,922

11. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$658.0 y \$679.3 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 diciembre de 2015 miles de dólares americanos	Al 31 de diciembre 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
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 1er Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2016	4.50%	-	\$ -	137,240	\$ 2,022,204
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 2do Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2016	4.65%	-	-	11,648	171,625
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2016	4.58%	93,543	1,622,017	96,121	1,416,326
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2016	4.50%	11,925	206,777	12,257	180,601
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V. (Garantizado)	7 de octubre de 2017	7.90%	64,149	1,112,331	64,149	945,220
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado)	1 de septiembre de 2017	6.90%	112,500	1,950,728	112,500	1,657,665
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado)	1 de noviembre de 2017	6.90%	37,500	650,243	37,500	552,555
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2018	5.04%	67,597	1,172,118	69,353	1,021,906
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2018	4.78%	9,202	159,561	9,449	139,230
Banamex (Línea de crédito - cancelada) (No garantizado)	18 de junio de 2018	LIBOR+ 350bps	-	-	99,500	1,466,113
Citibank (No garantizado)	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	250,000	4,334,950	-	-
Total			646,416	11,208,725	649,717	9,573,445
Intereses por pagar			635	11,011	681	10,034
Prima neta			16,726	290,025	31,773	468,175
Costos de emisión de deuda			(5,774)	(100,128)	(2,861)	(42,150)
Total de deuda			658,003	11,409,633	679,310	10,009,504
Porción circulante de la deuda a largo plazo			107,575	1,865,329	8,964	132,082
Deuda a largo plazo			550,428	\$ 9,544,304	670,346	\$ 9,877,422

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$515,365 y \$235,534 respectivamente y pagó principal por \$5,396,808 y \$269,735 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$400 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 más 250 puntos base, sujeto a una tabla LTV y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de mayo de 2018, con la opción de extenderlo un año más, bajo la aprobación del comité. Al 31 de diciembre de 2015, no se tiene deudas provenientes de la Línea de Crédito.

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 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 las compra de 6 nuevas propiedades.

Al 31 de diciembre de 2015 el total de los CBFi's de los tenedores incluye los costos de emisión por \$508,849.

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

14. Información de partes relacionadas

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

a. **Administrador**

Prologis Property Mexico, S. A. de C.V. (el “Administrador”), en su carácter de administrador de FIBRAPL, tiene derecho a recibir 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. El primer periodo de incentivos comienza el 4 de junio de 2014 y termina el 4 de junio de 2015, este incentivo no fue ganado por el Administrador por lo tanto no son reflejados en los estados financieros intermedios condensados.
- 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 diciembre de 2015 y 2014, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Comisión por administración de activos	\$ 7,804	\$ 51,159
Comisión por administración de propiedades	2,492	-
Comisión por desarrollo	3,720	-
Gastos de capital reembolsables	-	39,431
	\$ 14,016	\$ 90,590

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los gastos de capital se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

- c. Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 se muestran de la siguiente manera:

	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2015	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2014	Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Adquisición de propiedades	\$ 1,889,736	\$ 1,498,880	\$ 1,889,736	\$ 26,976,511
Disminución de capital	\$ 127,373	\$ 71,585	\$ 415,435	\$ 105,540
Comisión por administración de activos	\$ 63,283	\$ 59,959	\$ 232,155	\$ 102,282
Honorarios por administración de propiedades	\$ 21,995	\$ 21,058	\$ 88,802	\$ 32,740
Gastos capitalizables	\$ -	\$ 184,311	\$ -	\$ 184,311
Comisiones por arrendamiento	\$ 12,797	\$ 5,670	\$ 58,041	\$ 5,670
Comisiones por desarrollo	\$ 1,612	\$ -	\$ 3,578	\$ -

15. Eventos subsecuentes

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL, adquirió un swap de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y con HSBC Bank USA, para el préstamo de Citibank, el cual inicia el 23 de junio de 2016 fijando la tasa promedio base en 1.065% y terminando el 23 de julio de 2019.

Esta tasa incluye la tasa fija base más el spread derivado de la calificación del crédito o de la razón de valor según sea aplicable.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de enero de 2016, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas de FIBRA Prologis.

* * * * *