



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
2016 y por los tres meses
terminados en esa fecha

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2016	1
Análisis de la Administración del primer trimestre de 2016	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros condensados intermedios	8
Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2016 por el periodo de tres meses terminados en esa fecha	14 - 24

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2016

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

Análisis de la Administración del primer trimestre de 2016

Carta del Inq. Luis Gutierrez, Director General Prologis México

Empezamos el año con un excelente impulso. El volumen de arrendamiento durante el trimestre fue robusto, a 2.8 millones de pies cuadrados. Este volumen incluye renovaciones tempranas, que ascendieron a un 4 por ciento del total de los vencimientos de 2017 y 2018 y resolvieron casi el 32 por ciento de nuestros vencimientos de 2016. Estos esfuerzos condujeron a una ocupación de la cartera operativa al cierre del periodo de 96.4 por ciento, superando al mercado por 310 puntos básicos y marcando nuestro sexto trimestre consecutivo de ocupación por encima del 96 por ciento. Nuestra tasa de retención fue muy sólida al 93.2 por ciento, y la renta efectiva neta en la rotación incremento por 9.7 por ciento, en términos de dólares.

Durante el trimestre, la tasa de desocupación en nuestros seis mercados se ha mantenido en el rango medio del 6 por ciento. La disminución en la desocupación del mercado fue liderado por la zona metropolitana de la Ciudad de México, donde la desocupación cayó 410 puntos básico año contra año a 5.6 por ciento. La absorción neta en la zona metropolitana de la Ciudad de México fue cerca de 4.0 millones de pies cuadrados, el trimestre más fuerte registrado. La actividad de arrendamiento fue particularmente fuerte en el corredor más importante de propiedades logística Clase-A de la zona metropolitana de la Ciudad de México, el corredor Cuautitlán, Tepotzotlán and Tultitlán-Izcalli (CTT), donde tenemos 20 por ciento de la cuota del mercado. Este aumento significativo en demanda es atribuida a proyectos que fueron retrasados en 2015 debido a la volatilidad del peso. El apetito de los minoristas multinacionales por modernos edificios, bien ubicado fue notable. En el futuro, la demanda de instalaciones logísticas de alta calidad está en mejor posición de seguir siendo fuerte, especialmente en la zona metropolitana de la Ciudad de México, encabezada por productos consumo, comercio electrónico y 3PL. Esperamos que en el 2016 la oferta y la demanda en México permanezca en un relativo equilibrio, con aproximadamente 19 millones de pies cuadrados y 20 millones de pies cuadrados, respectivamente.

Centramos nuestros esfuerzos en los mercados más dinámicos que existen en la intersección del comercio y el consumo mundial. Esta estrategia ofrece consistentemente sólidos resultados.

La cartera de activos generadores de rentas de FIBRA Prologis, combinado con una exposición limitada a las fluctuaciones de divisas, nos hace atractivo a nuestros inversionistas. A pesar de la devaluación actual del peso, todos nuestros vencimientos denominados en dólares estadounidenses fueron renovados en la misma divisa, lo que nos permitió mantener cerca del 85 por ciento de nuestros ingresos en dólares estadounidenses. Algunos de nuestros clientes han expresado interés en cambiar sus contratos de arrendamiento a contratos denominados en pesos, principalmente en la Ciudad de México. Estamos evaluando estas solicitudes al momento de la rotación de sus contratos, pero no anticipamos un cambio material en nuestros ingresos denominados dólares estadounidenses. La calidad de nuestros activos, junto a condiciones del mercado favorables, protege nuestro crecimiento en rentas, en términos de dólares, incluso en un entorno creciente de arrendamientos denominados en peso. Observamos tres factores que podrían revertir esta tendencia ya que los tipos de cambio se estabilicen: un aumento en las tasas de arrendamiento denominados en pesos, la inflación peso y el costo del capital.

En resumen, la demanda de inmuebles logísticos en México es saludable. Se espera que el consumo siga aumentando y seguir siendo el motor clave del crecimiento del PIB en el corto plazo a pesar de los informes de la confianza del consumidor sea nivelado, debido a la depreciación del peso. Espero que el continuo crecimiento en consumo y comercio electrónico incrementara la demanda por nuestra marca de espacios logísticos Clase-A, que a su vez traerá sólidos rendimientos financieros a nuestros inversionistas.

Para terminar me gustaría reconocer a nuestro experimentado equipo de profesionales dedicados, que trabajan duro todos los días hacia nuestras metas de gobierno corporativo prudente y un crecimiento inteligente y sostenible. Seguimos confiando en nuestra capacidad de crear valor para ustedes, nuestros inversionistas.

Gracias por su apoyo continuo.

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 marzo de 2016, 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 230 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.3 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales (“Mercados Globales”), mientras que el 33.7 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 primer trimestre de 2016 incluye resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2016. Durante el periodo de tres meses que finalizó el 31 de marzo de 2016, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente actividad proporcionó soporte a nuestras prioridades estratégicas:

En enero, refinanciamos US\$107.0 millones, incluyendo costos de repago, de nuestro préstamo hipotecario que vencía en 2016 a través de un préstamo hipotecario. El nuevo préstamo hipotecario vence en enero del 2026 y tiene una tasa de interés fija de 4.67 por ciento.

En enero, celebramos un contrato de cobertura a futuro de tasas de interés a tres años el cual empezando en junio 23 de 2016 se fijará en 1.065 por ciento la tasa US LIBOR sobre US\$250.0 millones del crédito no garantizado.

En marzo, aumentamos nuestro crédito sindicado a largo plazo sin garantía de US\$250.0 millones a US\$255.0 millones. El precio del fondeo adicional de US\$5.0 millones permanecerá flotante debido a que está excluido del contrato de cobertura a futuro de tasas de interés.

Resultados operativos:

Portafolio Operativo	1T 2016	1T 2015	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.4%	96.6%	6 trimestres consecutivos con ocupación sobre 96%
Contratos de Arrendamiento Firmados	2.8MSF	3.6MSF	Resolvimos 31.9% de las expiraciones de 2016
Retención de Clientes	93.2%	90.8%	7 trimestres consecutivos con retención de clientes sobre 90%
Cambio de Renta Neta Efectiva	9.7%	8.9%	Cambio de renta positiva liderado por mercados regionales de 15.0%
Crecimiento del NOI sobre Mismas Tiendas (en efectivo)	4.0%	2.9%	Incremento impulsado por los mercados globales de 7.7%
Crecimiento del NOI sobre Mismas Tiendas (en IFRS)	2.2%	N/A	
Gastos de Rotación Promedio por PC arrendado	US\$1.19/SF	US\$1.23/SF	

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 marzo de 2016, Prologis posee 2.9 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 estabilicen. 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 primer trimestre de 2016, tuvimos un cambio positivo en las rentas de 9.7 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 tres años consecutivos 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. Sujeto a las condiciones del mercado, planificamos emitir nueva deuda o refinanciar nuestro apalancamiento de deuda hipotecaria con vencimiento en 2017 con una deuda menos costosa. Estamos trabajando activamente en hacer frente a los vencimientos de deuda de 2017.

Exposición de Divisas

Al 31 de marzo de 2016, nuestros ingresos denominados en dólares americanos constituyeron el 84.5 por ciento de rentas efectivas netas lo que resulta en una exposición limitada del peso de aproximadamente 9.7 por ciento del NOI. Todos los alquileres renovados durante el trimestre se mantuvieron en la misma moneda que el contrato de arrendamiento anterior. En el corto plazo, no esperamos un aumento sustancial en la cantidad de ingresos denominados en pesos debido al cambio en la moneda en los contratos de arrendamiento en la renovación de los contratos de arrendamiento denominados en dólares estadounidenses.

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 marzo de 2016, nuestro portafolio de desarrollo estaba alquilado al 18.4 por ciento y comprendía dos propiedades con una inversión actual de Ps. 131.7 millones (aproximadamente US\$7.6 millones) y una inversión total esperada "ITE" de Ps. 219.2 millones (aproximadamente US\$13.0 millones) cuando estén completadas y alquiladas dejando Ps. 87.5 millones (aproximadamente US\$5.4 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\$2.0 millones y US\$216.0 millones, respectivamente.

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. 750.6 millones (aproximadamente US\$43.5 millones) al 31 de marzo de 2016, 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, sujeto a las condiciones del mercado, o refinanciamiento de deuda con vencimiento en 2017.

Deuda

Al 31 de marzo de 2016, contábamos con aproximadamente Ps. 11,255 millones (US\$652.4 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 3.8 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.8 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.3 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 31 de marzo de 2016 es 31.0 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 marzo de 2016 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 marzo de 2016;
- El estado intermedio condensado de resultados integrales por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016;
- El estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016; 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 marzo de 2016, 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 Ángel Cháirez Garza

Ciudad de México a 20 de abril de 2016.



Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Activo			
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo		\$ 750,603	\$ 721,207
Cuentas por cobrar	7	75,409	41,814
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8	111,773	176,914
Pagos anticipados	9	107,712	85,202
		1,045,497	1,025,137
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	10	35,311,214	35,475,843
Total activo		\$ 36,356,711	\$ 36,500,980
Pasivo y capital contable			
<i>Pasivo a corto plazo:</i>			
Cuentas por pagar		\$ 37,140	\$ 64,129
Cuentas por pagar compañías afiliadas	13	46,147	14,016
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	145,943	1,865,329
		229,230	1,943,474
<i>Deuda a largo plazo:</i>			
Deuda a largo plazo	11	11,231,095	9,544,304
Depósitos en garantía		232,726	233,386
Instrumentos financieros	14	26,381	-
		11,490,202	9,777,690
Total pasivo		11,719,432	11,721,164
<i>Capital:</i>			
Tenedores de CBFÍ	12	15,224,018	15,532,302
Otras cuentas de capital		9,413,261	9,247,514
Total de capital		24,637,279	24,779,816
Total de pasivo y capital		\$ 36,356,711	\$ 36,500,980

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015

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

	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos		\$ 685,693	\$ 554,526
Recuperación de gastos por arrendamientos		64,217	57,528
Otros ingresos por arrendamiento		11,627	10,954
		761,537	623,008
Costos y gastos			
<i>Gastos de operación:</i>			
Operación y mantenimiento		39,874	34,840
Servicios públicos		7,044	8,537
Honorarios de administración de propiedades	13	21,872	26,336
Impuesto predial		14,155	13,620
Gastos de operación no recuperables		3,558	9,304
		86,503	92,637
Utilidad bruta		675,034	530,371
Otros gastos (ingresos)			
Pérdida por valuación de propiedades de inversión	10	80,620	11,323
Comisión por administración de activos	13	66,503	55,076
Honorarios profesionales		7,822	10,667
Amortización de prima en deuda a largo plazo		(37,001)	(45,738)
Gastos por intereses		141,466	134,651
Amortización del costo de financiamiento diferido		7,067	4,218
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo		44,872	-
Pérdida cambiaria, neta		6,811	73,598
Otros gastos		15,600	5,093
		333,760	248,888
Utilidad neta		341,274	281,483
<i>Otros resultados integrales:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional		149,146	(574,793)
Reserva de cobertura	14	26,381	-
		175,527	(574,793)
Utilidad integral		\$ 165,747	\$ 856,276
Utilidad por CBFIs (En pesos)	6	\$ 0.54	\$ 0.44

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015
(En miles de pesos mexicanos)

	Capital de los tenedores de CFI	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2015	\$ 16,437,977	\$ 2,409,874	\$ 911,001	\$ 19,758,852
Disminuciones de capital	(154,882)	-	-	(154,882)
Utilidad integral:				
Efecto por 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
Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 15,532,302	\$ 5,872,146	\$ 3,375,368	\$ 24,779,816
Disminuciones de capital	(308,284)	-	-	(308,284)
Utilidad integral:				
Efecto por conversión de moneda funcional	-	(149,146)	-	(149,146)
Reserva de cobertura	-	(26,381)	-	(26,381)
Utilidad neta	-	-	341,274	341,274
Utilidad integral neta	-	(175,527)	341,274	165,747
Saldos al 31 de marzo de 2016	\$ 15,224,018	\$ 5,696,619	\$ 3,716,642	\$ 24,637,279

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015

(En miles de pesos mexicanos)

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 341,274	\$ 281,483
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida por valuación de propiedades de inversión	80,620	11,323
Reserva para cuentas incobrables	74	4,029
Gastos por intereses	141,466	134,651
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	44,872	-
Amortización del costo de financiamiento diferido	7,067	-
Pérdida cambiaria no realizada	2,062	77,684
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(37,001)	(45,738)
Nivelación de renta	(25,107)	(28,160)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(33,669)	(9,300)
Impuesto al valor agregado por recuperar	65,141	37,147
Pagos anticipados	(22,510)	(75,441)
Cuentas por pagar	(26,989)	17,242
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	32,131	(14,104)
Depósitos en garantía	(660)	10,097
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	568,771	400,913
Actividades de inversión:		
Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión	(9,739)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(89,604)	(97,458)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(99,343)	(97,458)
Actividades de financiamiento:		
Disminución de capital	(308,284)	(154,882)
Préstamos obtenidos	90,510	-
Pago de préstamos	(13,760)	(32,928)
Intereses pagados	(142,838)	(119,282)
Costo pagado por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(82,466)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(456,838)	(307,092)
Incremento (disminución) neto en el efectivo	12,590	(3,637)
Efecto cambiario por conversión de la moneda extranjera en el efectivo	16,806	(2,440)
Efectivo al principio del periodo	721,207	282,475
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 750,603	\$ 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 2016 y por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2015

(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.

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fiduciario:	Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria.
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

Eventos significativos – El 1 de marzo de 2016, FIBRAPL incrementó su préstamo con Citibank, N.A., el agente administrativo (“el préstamo de Citibank”), por un monto de \$5 millones de dólares estadounidenses (\$90.5 millones de pesos mexicanos). Ver nota 11.

El 3 de febrero de 2016, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.4859 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0265 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$308.3 millones de pesos mexicanos.

El 26 de enero de 2016, FIBRAPL renegoció el 1er y 2do tramo de la deuda con Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co., mediante un nuevo préstamo garantizado por \$107 millones de dólares estadounidenses. Este préstamo vence en enero de 2026 y tiene una tasa de intereses del 4.67%. Adicionalmente, FIBRAPL canceló el saldo pendiente de la prima en deuda a largo plazo por \$2.0 millones de dólares estadounidenses (\$36.3 millones de pesos mexicanos) y pagó una penalización y otros costos por \$4.5 millones de dólares estadounidenses (\$81.2 millones de pesos mexicanos) los cuales son presentadas como “Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo” en el estado de resultados integrales. Ver nota 11.

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 1.0635% para un monto teórico de deuda de \$100 millones de dólares y en 1.066% para un monto teórico de \$150 millones de dólares, respectivamente, terminando el 23 de julio de 2019. Esta tasa incluye la tasa fija base más el diferencial derivado de la calificación del crédito o de la razón de valor según sea aplicable. Ver nota 14.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2016 y 2015, y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Reporte Financiero Intermedio*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, 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 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 estimaciones, pudiendo 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 2015.

Una política adicional, adoptada por FIBRAPL referente a la cobertura al 31 de marzo de 2016, es la siguiente:

- a. Instrumentos financieros derivados y coberturas** - FIBRAPL mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir riesgos de tipo cambios. Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable y los costos de transacción directamente atribuibles son reconocidos en el estado de resultados cuando se incurren. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los derivados se miden a valor razonable. Cualquier cambio en el mismo es reconocido generalmente en el estado de resultados integrales. Ver nota 14.

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 2016 son como sigue:

	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2016 (nueve meses)	\$ 1,885,065
2017	2,179,318
2018	1,718,325
2019	1,245,854
2020	593,539
Años posteriores	658,770
	\$ 8,280,871

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015. 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 marzo de 2016

	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 251,904	\$ 114,789	\$ 84,930	\$ 85,212	\$ 89,756	\$ 59,102	\$ 685,693
Recuperación de gastos por arrendamientos	22,392	7,993	6,261	9,274	7,924	10,373	64,217
Otros ingresos por arrendamiento	748	7,200	1,250	236	1,826	367	11,627
	275,044	129,982	92,441	94,722	99,506	69,842	761,537
Costos y gastos:							
Gastos de operación	29,155	14,051	10,086	9,650	10,092	13,469	86,503
Utilida bruta	\$ 245,889	\$ 115,931	\$ 82,355	\$ 85,072	\$ 89,414	\$ 56,373	\$ 675,034

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015

	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Ingresos:							
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 2016

	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 2,968,527	\$ 1,176,468	\$ 997,607	\$ 769,534	\$ 784,358	\$ 520,952	\$ -	\$ 7,217,446
Edificios	11,447,168	4,705,870	3,419,769	3,078,134	3,137,433	2,083,807	-	27,872,181
	14,415,695	5,882,338	4,417,376	3,847,668	3,921,791	2,604,759	-	35,089,627
Nivelación de renta	100,939	20,920	28,526	32,922	26,078	12,202	-	221,587
Total de propiedades de inversión	\$ 14,516,634	\$ 5,903,258	\$ 4,445,902	\$ 3,880,590	\$ 3,947,869	\$ 2,616,961	\$ -	\$ 35,311,214
Total de deuda a largo plazo	\$ 2,142,523	\$ 892,779	\$ 1,465,032	\$ 631,589	\$ 1,104,633	\$ 826,367	\$ 4,314,115	\$ 11,377,038

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

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 marzo de 2016	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.54	\$ 0.44
Utilidad neta del periodo	341,274	281,483
Número promedio ponderado de CBFi('000)	634,480	634,564

Al 31 de marzo de 2016, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFi en circulación.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 98,539	\$ 64,870
Reserva para cuentas incobrables	(23,130)	(23,056)
	\$ 75,409	\$ 41,814

8. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Impuesto al valor agregado	\$ 90,131	\$ 159,598
Otras cuentas por cobrar	21,642	17,316
	\$ 111,773	\$ 176,914

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

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de marzo de 2016		Al 31 de diciembre de 2015	
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$	35,129	\$	34,440
Impuesto predial		42,466		-
Seguros		25,360		579
Honorarios por aseguramiento de tasa de interés ⁽¹⁾		-		46,384
Otros pagos anticipados		4,757		3,799
	\$	107,712	\$	85,202

⁽¹⁾ En diciembre de 2015, FIBRAPL pagó una comisión con relación al proceso de negociación por el refinanciamiento de su deuda a largo plazo con Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co., la cual fue aplicada contra los gastos de negociación de la deuda en enero de 2016.

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 2016, que dio como resultado una pérdida por \$80,620 por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2016.

a) Al 31 de marzo de 2016, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de marzo de 2016	Número de propiedades	Área rentable en SF*
Ciudad de México	\$ 14,516,634	49	12,427
Guadalajara	5,903,258	25	5,606
Monterrey	4,445,902	25	3,915
Tijuana	3,880,590	33	4,217
Reynosa	3,947,869	29	4,422
Juarez	2,616,961	28	3,106
Total	\$ 35,311,214	189	33,693

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

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal, en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 millones de SF y un valor razonable al 31 de marzo de 2016 de \$236,337.

Al 31 de marzo de 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$142,665 y dos edificios en desarrollo en los mercados de la Ciudad de México y Reynosa por un monto de \$106,735 y \$25,014 respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión fue de \$35,475,843 con 189 edificios y un área rentable de 33,693 SF.

Al 31 de marzo de 2016 y 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$221,587 y \$198,535, respectivamente.

- b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, se integra de la siguiente manera:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2016	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015
Saldo inicial	\$ 35,475,843	\$ 27,563,010
Efecto por conversión de moneda funcional	(206,404)	4,812,872
Adquisición de propiedades de inversión	-	1,968,062
Costos de adquisición	-	38,839
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	89,604	327,952
Desarrollo	9,739	124,651
Disposiciones	-	(371,536)
Nivelación de rentas	23,052	109,887
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(80,620)	902,106
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 35,311,214	\$ 35,475,843

- c) Durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 y 2015, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

	Por tres meses terminados al 31 de marzo de 2016	Por tres meses terminados al 31 de marzo de 2015
Gastos capitalizables	\$ 33,714	\$ 38,210
Comisiones por arrendamiento	24,979	26,806
Mejoras a las propiedades de inversión	30,911	32,442
	\$ 89,604	\$ 97,458

11. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$652.4 y \$646.4 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 2016 miles de dólares americanos	Al 31 de marzo de 2016 Miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2015 miles de dólares americanos	Al 31 de diciembre de 2015 Miles de pesos mexicanos
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2016	4.58%	-	\$ -	93,543	\$ 1,622,017
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2016	4.50%	-	-	11,925	206,777
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V. (Garantizado)	7 de octubre de 2017	7.90%	64,149	1,106,628	64,149	1,112,331
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado)	1 de septiembre de 2017	6.90%	112,500	1,940,726	112,500	1,950,728
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado)	1 de noviembre de 2017	6.90%	37,500	646,909	37,500	650,243
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2018	5.04%	67,143	1,158,277	67,597	1,172,118
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	15 de diciembre de 2018	4.78%	9,138	157,639	9,202	159,561
Citibank (No garantizado)	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	255,000	4,398,980	250,000	4,334,950
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. 1er Tramo (Garantizado)	31 de enero de 2026	4.67%	53,500	922,923	-	-
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. 2do Tramo (Garantizado)	31 de enero de 2026	4.67%	53,500	922,923	-	-
Total			652,430	11,255,005	646,416	11,208,725
Intereses por pagar			341	5,883	635	11,011
Prima neta			12,664	218,465	16,726	290,025
Costos de emisión de deuda			(5,930)	(102,315)	(5,774)	(100,128)
Total de deuda			659,505	11,377,038	658,003	11,409,633
Porción circulante de la deuda a largo plazo			8,460	145,943	107,575	1,865,329
Deuda a largo plazo			651,045 \$	11,231,095	550,428 \$	9,544,304

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2016 y 2015, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$142,838 y \$119,282, respectivamente y pagó principal por \$13,760 y \$32,928, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2016, 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 (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de mayo de 2018, con la opción de extenderlo un año más, bajo la aprobación del comité. Al 31 de marzo de 2016, no se tiene deudas provenientes de la Línea de Crédito.

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

Al 31 de marzo de 2016, 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 marzo de 2016 el total de los CBFIs de los tenedores incluye los costos de emisión por \$508,849.

13. Información de partes relacionadas

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

a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor de actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en las avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFI en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFIs, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de lock-up, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. 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 marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, 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 marzo de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Comisión por administración de activos	\$ 7,064	\$ 7,804
Comisión por administración de propiedades	2,783	2,492
Comisión por desarrollo	-	3,720
Seguros	33,517	-
Gastos de capital reembolsables	2,783	-
	\$ 46,147	\$ 14,016

Al 31 de marzo de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, 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 por seguros y gastos de capital reembolsables se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

- c. Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2016 y 2015 se muestran de la siguiente manera:

	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2015
Adquisición de propiedades	\$ -	\$ -
Disminución de capital	\$ 141,410	\$ 71,044
Comisión por administración de activos	\$ 66,503	\$ 55,076
Honorarios por administración de propiedades	\$ 21,872	\$ 26,336
Comisiones por arrendamiento	\$ 66,275	\$ 17,727
Comisiones por desarrollo	\$ 372	\$ 823

14. Actividades de cobertura

Tasa de interés de los instrumentos financieros derivados

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió un swap con una tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por el que se paga una tasa de interés fijo del 1.0635% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Este swap se utiliza para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. (Ver nota 11).

A continuación se presenta un resumen de los términos y el valor razonable de los contratos de cambio financiero con la tasa de interés. Los préstamos y swaps de tasa de interés tienen los mismos términos críticos.

	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Valor razonable al 31 de marzo de 2016
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100 \$	10,476
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	15,905
			\$	26,381

*Importe en millones de dólares americanos

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

15. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de marzo de 2016.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 20 de abril de 2016, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * *