



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

Estados financieros intermedios  
condensados al 30 de septiembre de  
2016 y por los tres y nueve meses  
terminados en esa fecha

## Contenido

## Página

Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2016	1
Análisis de la Administración del tercer 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 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2016 por el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2015	14 - 26

## Reporte de Ingresos del tercer 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 dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro "Factores de Riesgo". Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

## Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2016

### **Carta del Ing. Luis Gutierrez, Director General Prologis México**

Nos complace informar que nuestro excelente rendimiento operativo continuó en el tercer trimestre. El volumen de arrendamiento fue un robusto 2.3 millones de pies cuadrados, lo que llevo a una ocupación al cierre del ejercicio de 96.7 por ciento, la más alta registrada en esta cartera—superando al mercado por 190 puntos básicos y marcando nuestro octavo trimestre consecutivo con ocupaciones en o por arriba del 96 por ciento. Las rentas netas efectivas en la rotación de los contratos de arrendamiento incrementaron un 8.0 por ciento y la tasa de retención fue fuerte, aproximadamente 89 por ciento.

La confianza de los clientes por bienes raíces logísticos en México es positiva aún en luz de las contracorrientes macroeconómicas. La demanda por espacios dedicados al comercio electrónico está creciendo en la Ciudad de México; para ilustrar, en 2016, alrededor de 30 por ciento de los nuevos contratos fueron firmados por clientes para apoyar operaciones de comercio electrónico. Seguimos observando un repunte considerable por la demanda de los minoristas multinacionales por edificios grandes y modernos, especialmente en el corredor CTT en la Ciudad de México. Los clientes siguen consolidando sus operaciones de edificios pequeñas, de menor calidad a centros de distribución grande— al hacerlo, mejoran la eficiencia de sus cadenas de suministro y ganan acceso a una mejor infraestructura. Es de destacar que el mercado laboral sano de México ha sido un contribuyente principal al fuerte crecimiento del consumo que se ha visto desde 2015. Una inflación controlada, junto con una anticipada estabilidad futura del tipo de cambio, debería, en nuestra opinión, seguir apoyando el consumo y la correspondiente demanda de inmuebles logísticos.

Prestando atención a las condiciones del mercado, la demanda en nuestros seis mercados se mantuvo firme, con 6.7 millones de pies cuadrados en el trimestre, y sigue superando a la oferta por un grado significativo. Como resultado, la desocupación se redujo significativamente en aproximadamente 40 puntos básicos en el tercer trimestre y más de 250 puntos básicos en el último año, a cerca de un 5 por ciento. La disminución general de la desocupación sigue siendo liderado por la Ciudad de México, donde la tasa de desocupación del mercado está ahora por debajo del 3 por ciento. La Ciudad de México, Monterrey y Tijuana representan aproximadamente el 85 por ciento de la absorción neta de este año. Anticipamos que la demanda en 2016 será superior a nuestro supuesto inicial por 3 a 5 millones de pies cuadrados, y esperamos cerrar el año con una absorción neta en el rango de 23 a 25 millones de pies cuadrados—la más alta registrada.

En resumen, nuestros resultados operativos son excelentes. Reflejan la vigilancia de cómo nuestro equipo de expertos estudia los mercados y realiza negocios. A su vez, también muestran la calidad de nuestra cartera de propiedades y la estrategia de inversión centrada que hace hincapié en los mejores mercados posicionados para el crecimiento. Mirando hacia el futuro, vamos a estar pendientes a cualquier signo de desaceleración de la demanda del cliente. Si las condiciones se deterioran, confío en la resistencia de nuestra estrategia y, sobre todo, en nuestro equipo, que durante un cuarto de siglo han demostrado que son los mejores profesionales de los bienes raíces logísticas.

Gracias por su apoyo continuo.

Atentamente,

Ing. Luis Gutiérrez G.  
Director General

Los estados financieros consolidados intermedios en este reporte, fueron elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Esta sección deberá ser analizada junto con los estados financieros consolidados intermedios.

### **Resumen de la administración**

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es el fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 30 de septiembre de 2016, FIBRA Prologis era dueña de 190 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 33.3 millones de pies cuadrados (3.1 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable ("GLA" por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 238 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 tercer trimestre de 2016 incluye resultados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2016. Durante el periodo de tres meses que finalizó el 30 de septiembre de 2016, y hasta la fecha de este reporte, la siguiente actividad proporcionó soporte a nuestras prioridades estratégicas:

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	3T 2016	3T 2015	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.7%	96.3%	<i>Ocupación record liderada por los mercados globales al 96.9%</i>
Contratos de Arrendamiento Firmados	2.3 MPC	1.8 MPC	<i>Liderada por la Ciudad de México con 1.2 MPC</i>
Retención de Clientes	88.8%	92.6%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	8.0%	14.7%	<i>Liderada por los mercados regionales al</i>

			12.2%
NOI en efectivo sobre mismas tiendas	1.1%	9.8%	<i>Incremento año tras año de 3.8% en dólares constantes y excluyendo un solo ajuste</i>
NOI sobre mismas tiendas	-1.6%	0.8%	<i>Incremento año tras año de 1.1% en dólares constantes y excluyendo un solo ajuste</i>
Gastos de rotación promedio por PC arrendado	US\$2.28/PC	US\$2.00/PC	<i>Derivado de un incremento importante en nuevos contratos</i>

### 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 en el corto plazo prevemos que serán propiedad de Prologis y son activos en operación o en desarrollo. Al 30 de septiembre de 2016, Prologis posee 2.8 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 con capacidad suficiente para financiar la adquisición de estos inmuebles, en caso de ser aprobados para su adquisición.
- *Aumento en las rentas.* Las rentas están estables en todos nuestros mercados. Creemos que esta tendencia continuará en el corto plazo debido a los movimientos del peso, aun cuando la demanda de espacios industriales de alta calidad supera la oferta en todos nuestros mercados. Las rentas prevalecientes en el portafolio están 4.3 por ciento por debajo de las rentas del mercado 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 tercer trimestre de 2016, tuvimos un cambio positivo en las rentas de 8.0 por ciento sobre las renovaciones al comparar la renta neta efectiva del nuevo contrato de arrendamiento con el anterior para el mismo espacio. Hemos experimentado incrementos positivos en las rentas por 10 trimestres consecutivos.

- *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 obtener nueva deuda o refinanciar nuestra deuda con vencimiento en 2017 con créditos menos costosos. Estamos trabajando activamente en hacer frente a los vencimientos de estas expiraciones.

### Exposición de Divisas

Al 30 de septiembre de 2016, nuestros ingresos denominados en dólares americanos constituyeron el 78.9 por ciento de rentas efectivas netas lo que resulta en una exposición limitada del peso de aproximadamente 9.9 por ciento del NOI. La mayoría de los arrendamientos renovados durante el trimestre se mantuvieron en la moneda en la que estaban originalmente firmados q. 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 actual proyectos en desarrollo. Al 30 de septiembre de 2016, nuestro portafolio de desarrollo estaba desocupado y comprendía una propiedades con una inversión actual de Ps. 145.7 millones (aproximadamente US\$7.5 millones) y una inversión total esperada "ITE" de Ps. 209.3 millones

(aproximadamente US\$10.8 millones) cuando estén completadas y alquiladas dejando Ps. 63.6 millones (aproximadamente US\$3.3 millones) para inversión;

- adquisición de inmuebles industriales de conformidad con nuestro derecho al tanto con Prologis o compras a terceros; y
- repago de la duda, incluyendo pagos en nuestra línea de crédito y pagos programados de principal para el 2016 y 2017 de aproximadamente US\$1.0 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. 259.5 millones (aproximadamente US\$13.4 millones) al 30 de septiembre de 2016, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas;
- capacidad de financiamiento por Ps. 7,511 millones (US\$387.0 millones) de nuestra nueva línea de crédito no garantizada; y
- los recursos de la potencial obtención de nuevas deudas, sujeto a las condiciones del mercado, o refinanciamiento de deuda con vencimiento en 2017.

### *Deuda*

Al 30 de septiembre de 2016, contábamos con aproximadamente Ps. 12,895 millones (US\$664.4 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.0 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.8 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.7 años.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2016 es 31.2 por ciento y 1.8 veces, respectivamente.



## 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2016;
- El estado intermedio condensado de resultados integrales por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016;
- El estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

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

### Alcance de la revisión

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

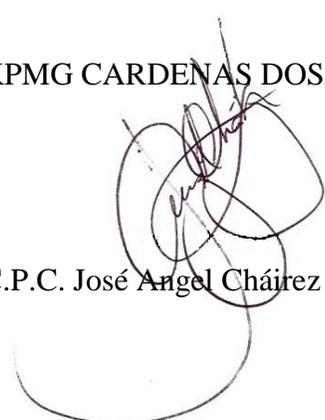
(Continúa)

*Conclusión*

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2016, no está preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con a la NIC 34, “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

C.P.C. José Ángel Cháirez Garza



Ciudad de México, a 18 de octubre de 2016.

## Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 259,495	\$ 721,207
Cuentas por cobrar	7	42,378	41,814
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8	103,811	176,914
Pagos anticipados	9	69,219	85,202
		474,903	1,025,137
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10	40,870,051	35,475,843
<b>Total activo</b>		<b>\$ 41,344,954</b>	<b>\$ 36,500,980</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 38,077	\$ 64,129
Cuentas por pagar compañías afiliadas	13	87,015	14,016
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	160,742	1,865,329
		285,834	1,943,474
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	12,813,322	9,544,304
Depósitos en garantía		272,964	233,386
Swaps de tasa de interés	14	30,165	-
		13,116,451	9,777,690
Total pasivo		13,402,285	11,721,164
Capital:			
Tenedores de CBF	12	14,637,226	15,532,302
Otras cuentas de capital		13,305,443	9,247,514
Total de capital		27,942,669	24,779,816
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>\$ 41,344,954</b>	<b>\$ 36,500,980</b>

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



## Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015

En miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CEFI	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	(627,994)	-	-	(627,994)
Utilidad integral:				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	3,056,039	-	3,056,039
Utilidad neta	-	-	1,314,205	1,314,205
Utilidad integral neta	-	3,056,039	1,314,205	4,370,244
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2015</b>	<b>\$ 15,809,983</b>	<b>\$ 5,465,913</b>	<b>\$ 2,225,206</b>	<b>\$ 23,501,102</b>
Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 15,532,302	\$ 5,872,146	\$ 3,375,368	\$ 24,779,816
Disminuciones de capital	(895,076)	-	-	(895,076)
Dividendos	-	-	(67,288)	(67,288)
Utilidad integral:				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	2,988,130	-	2,988,130
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(30,165)	-	(30,165)
Utilidad neta	-	-	1,167,252	1,167,252
Utilidad integral neta	-	2,957,965	1,167,252	4,125,217
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2016</b>	<b>\$ 14,637,226</b>	<b>\$ 8,830,111</b>	<b>\$ 4,475,332</b>	<b>\$ 27,942,669</b>

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

## Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el	
	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del periodo	\$ 1,167,252	\$ 1,314,205
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida (ganancia) por valuación de propiedades de inversión	132,407	(186,076)
Ganancia en venta de propiedades de inversión	(5,197)	-
Reserva para cuentas incobrables	16,241	8,468
Gastos por intereses	450,813	387,683
Pérdida neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	54,645	-
Amortización del costo de financiamiento diferido	21,325	35,212
Pérdida cambiaria no realizada	49,290	14,052
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(107,588)	(144,626)
Nivelación de renta	(43,610)	(67,611)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(16,805)	(5,156)
Impuesto al valor agregado por recuperar	73,103	2,054,548
Pagos anticipados	15,983	(28,236)
Cuentas por pagar	(26,052)	30,526
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	72,999	(80,323)
Depósitos en garantía	39,578	32,819
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	1,894,384	3,365,485
<b>Actividades de inversión:</b>		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(967,272)	(74,491)
Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión	(9,739)	(47,681)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(262,581)	(249,524)
Recursos obtenidos por la venta de propiedades de inversión	31,360	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(1,208,232)	(371,696)
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Reembolso de capital	(895,076)	(627,994)
Dividendos pagados	(67,288)	-
Préstamos obtenidos	803,076	-
Pago de préstamos	(493,128)	(1,636,068)
Intereses pagados	(451,115)	(386,091)
Costo pagado por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(92,061)	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(1,195,592)	(2,650,153)
(Disminución) Incremento neto en el efectivo	(509,440)	343,636
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	47,728	118,391
Efectivo al principio del periodo	721,207	282,475
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 259,495</b>	<b>\$ 744,502</b>

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

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de septiembre de 2016 y por el periodo de tres y nueve 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:

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

**Eventos significativos** – El 23 de septiembre de 2016, FIBRAPL pagó \$180 millones de pesos mexicanos (\$9.2 millones de dólares estadounidenses), de los préstamos en pesos de su línea de crédito revolvente que mantiene con Citibank N.A.; el 30 de agosto de 2016, pagó \$7 millones de dólares estadounidenses (\$130 millones de pesos mexicanos) de los préstamos en dólares de la línea de crédito y el 25 de agosto de 2016, pagó \$150 millones de pesos mexicanos (\$8.2 millones de dólares estadounidenses a la misma línea de crédito).

El 28 de julio de 2016, FIBRAPL obtuvo \$330 millones de pesos mexicanos (\$17.5 millones de dólares estadounidenses de su línea de crédito con una tasa "TIIE" (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio) más 220 puntos base, para pago de las distribuciones que se describen más adelante.

El 28 de julio de 2016, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago de efectivo de \$0.4055 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0218 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$257.3 millones de pesos mexicanos (\$13.8 millones de dólares estadounidenses) y pagó dividendos netos de impuestos derivados de la ganancia en venta de propiedades de inversión por \$0.1060 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0057 dólares por CBFi) equivalente a \$67.3 millones de pesos mexicanos (\$3.6 millones de dólares estadounidenses).

El 30 de junio de 2016, FIBRAPL adquirió dos nuevas propiedades de compañías afiliadas del Administrador localizadas en la Ciudad de México y en Ciudad Juárez con un área de 518,500 pies cuadrados ("SF" por sus siglas en inglés) por un importe de \$667.8 millones de pesos mexicanos (\$35.4 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 28 de junio de 2016, FIBRAPL solicitó \$20 millones de dólares estadounidenses (\$383 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N. A., a una tasa de interés "LIBOR" (London Interbank Offered Rate, por sus siglas en inglés) más 250 puntos base, para el pago de una parte de sus adquisiciones mencionadas arriba. Ver nota 11.

El 23 de junio de 2016, FIBRAPL adquirió una propiedad en Guadalajara, Jalisco con un área de 231,500 SF por un importe de \$307.6 millones de pesos mexicanos (\$16.3 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 11 de mayo de 2016, FIBRAPL vendió su propiedad la cual se localiza en Monterrey, Nuevo León con un área de 46,651 SF por un importe de \$31.4 millones de pesos mexicanos (\$1.7 millones de dólares estadounidenses).

El 11 de mayo de 2016, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago de efectivo de \$0.4739 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0275 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$300.7 millones de pesos mexicanos y pago un impuesto sobre la renta a nombre de los tenedores de los CBFi por \$28.8 millones de pesos mexicanos generado por la venta de propiedades de inversión.

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 el 1 de febrero de 2027 con la opción de extenderlo un año más 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 \$5 millones de dólares estadounidenses (\$81.9 millones de pesos mexicanos) los cuales son presentadas como "Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo, neta," en el estado de resultados integrales. Ver nota 11.

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL, adquirió swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Bank USA, para el préstamo de Citibank, los cuales iniciaron 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 ambos el 23 de julio de 2019. Ver nota 14.

## 2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2016 y 2015, y por los periodos de tres y nueve 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 involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

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

## 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 durante el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016, se refiere a la contabilidad de coberturas y es la siguiente:

- a. Instrumentos financieros derivados y coberturas** - FIBRAPL mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir riesgos de tipo cambiarios. 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 30 de septiembre de 2016 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>	
2016 (tres meses)	\$ 785,394
2017	2,889,126
2018	2,385,844
2019	1,774,106
2020	947,638
Años posteriores	1,110,031
	<b>\$ 9,892,139</b>

#### 5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y 2015, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2016						
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamientos	\$	257,584	\$ 128,837	\$ 90,754	\$ 88,547	\$ 95,671	\$ 66,232	\$ 727,625
Recuperacion de gastos por arrendamientos		23,321	8,131	9,290	11,318	8,544	14,560	75,164
Otros ingresos por arrendamiento		2,455	8,485	2,647	195	996	63	14,841
		283,360	145,453	102,691	100,060	105,211	80,855	817,630
<b>Costos y gastos:</b>								
Gastos de operación		40,626	18,585	11,430	10,637	11,013	17,748	110,039
<b>Utilida bruta</b>	<b>\$</b>	<b>242,734</b>	<b>\$ 126,868</b>	<b>\$ 91,261</b>	<b>\$ 89,423</b>	<b>\$ 94,198</b>	<b>\$ 63,107</b>	<b>\$ 707,591</b>

		Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2015						
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamientos	\$	208,203	\$ 116,318	\$ 66,885	\$ 78,113	\$ 81,090	\$ 50,605	\$ 601,214
Recuperacion de gastos por arrendamientos		21,106	10,940	7,082	11,602	7,551	11,857	70,138
Otros ingresos por arrendamiento		2,117	2,471	1,561	196	1,641	376	8,362
		231,426	129,729	75,528	89,911	90,282	62,838	679,714
<b>Costos y gastos:</b>								
Gastos de operación		31,522	13,331	7,473	11,075	9,730	16,099	89,230
<b>Utilida bruta</b>	<b>\$</b>	<b>199,904</b>	<b>\$ 116,398</b>	<b>\$ 68,055</b>	<b>\$ 78,836</b>	<b>\$ 80,552</b>	<b>\$ 46,739</b>	<b>\$ 590,484</b>

		Por los nueve terminados el 30 de septiembre de 2016						
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamientos	\$	756,310	\$ 361,029	\$ 261,996	\$ 258,689	\$ 275,070	\$ 183,715	\$ 2,096,809
Recuperacion de gastos por arrendamientos		68,172	23,823	24,301	30,958	24,463	38,316	210,033
Otros ingresos por arrendamiento		5,333	23,946	6,071	974	4,490	515	41,329
		829,815	408,798	292,368	290,621	304,023	222,546	2,348,171
<b>Costos y gastos:</b>								
Gastos de operación		102,754	56,854	31,021	32,119	34,510	44,837	302,095
<b>Utilida bruta</b>	<b>\$</b>	<b>727,061</b>	<b>\$ 351,944</b>	<b>\$ 261,347</b>	<b>\$ 258,502</b>	<b>\$ 269,513</b>	<b>\$ 177,709</b>	<b>\$ 2,046,076</b>

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2015						
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
<b>Ingresos:</b>								
Ingreso por arrendamientos	\$	598,408	\$ 331,706	\$ 196,649	\$ 224,316	\$ 234,222	\$ 144,541	\$ 1,729,842
Recuperacion de gastos por arrendamientos		57,379	18,619	21,746	28,136	21,014	33,373	180,267
Otros ingresos por arrendamiento		9,701	14,687	3,977	2,360	4,537	1,821	37,083
		665,488	365,012	222,372	254,812	259,773	179,735	1,947,192
<b>Costos y gastos:</b>								
Gastos de operación		94,811	43,567	22,421	32,216	28,877	44,905	266,797
<b>Utilida bruta</b>	<b>\$</b>	<b>570,677</b>	<b>\$ 321,445</b>	<b>\$ 199,951</b>	<b>\$ 222,596</b>	<b>\$ 230,896</b>	<b>\$ 134,830</b>	<b>\$ 1,680,395</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2016							Deuda no garantizada	Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez			
<b>Propiedades de inversión:</b>									
Terreno	\$ 3,326,041	\$ 1,395,664	\$ 990,468	\$ 868,100	\$ 893,130	\$ 647,928	\$ -	\$ 8,121,331	
Edificios	13,304,166	5,582,657	3,961,871	3,472,401	3,572,521	2,591,711	-	32,485,327	
	16,630,207	6,978,321	4,952,339	4,340,501	4,465,651	3,239,639	-	40,606,658	
Nivelación de renta	110,683	26,243	34,119	40,020	36,174	16,154	-	263,393	
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 16,740,890</b>	<b>\$ 7,004,564</b>	<b>\$ 4,986,458</b>	<b>\$ 4,380,521</b>	<b>\$ 4,501,825</b>	<b>\$ 3,255,793</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 40,870,051</b>	
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 2,366,843</b>	<b>\$ 1,001,640</b>	<b>\$ 1,643,808</b>	<b>\$ 698,790</b>	<b>\$ 1,225,687</b>	<b>\$ 916,807</b>	<b>\$ 5,120,489</b>	<b>\$ 12,974,064</b>	

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2015							Deuda no garantizada	Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez			
<b>Propiedades de inversión:</b>									
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	
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 14,591,441</b>	<b>\$ 5,903,335</b>	<b>\$ 4,449,740</b>	<b>\$ 3,909,258</b>	<b>\$ 3,943,070</b>	<b>\$ 2,678,999</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 35,475,843</b>	
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 2,175,852</b>	<b>\$ 853,387</b>	<b>\$ 1,543,715</b>	<b>\$ 640,084</b>	<b>\$ 1,117,959</b>	<b>\$ 836,386</b>	<b>\$ 4,242,250</b>	<b>\$ 11,409,633</b>	

## 6. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el		Por los nueve meses terminados el	
	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015	30 de septiembre de 2016	30 de septiembre de 2015
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.70	\$ 0.70	\$ 1.84	\$ 2.07
Utilidad neta del periodo	445,383	443,961	1,167,252	1,314,205
<b>Número promedio ponderado de CBFi('000)</b>	<b>634,480</b>	<b>634,480</b>	<b>634,480</b>	<b>634,480</b>

Al 30 de septiembre de 2016, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFi en circulación.

## 7. Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 72,298	\$ 64,870
Reserva para cuentas incobrables	(29,920)	(23,056)
	<b>\$ 42,378</b>	<b>\$ 41,814</b>

## 8. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Impuesto al valor agregado	\$ 69,060	\$ 159,598
Otras cuentas por cobrar	34,751	17,316
	<b>\$ 103,811</b>	<b>\$ 176,914</b>

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

## 9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$ 39,446	\$ 34,440
Impuesto predial	14,581	-
Seguros	10,839	579
Honorarios por aseguramiento de tasa de interés <sup>(1)</sup>	-	46,384
Otros pagos anticipados	4,353	3,799
	<b>\$ 69,219</b>	<b>\$ 85,202</b>

<sup>(1)</sup> 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 es amortizada a partir de enero de 2016 durante la vida del nuevo préstamo.

## 10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2016, que dio como resultado una pérdida por \$132,407 por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2016.

a) Al 30 de septiembre de 2016, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 30 de septiembre de 2016	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 16,740,890	50	12,734
Guadalajara	7,004,564	26	5,838
Monterrey	4,986,458	24	3,868
Tijuana	4,380,521	33	4,217
Reynosa	4,501,825	29	4,422
Juárez	3,255,793	29	3,316
<b>Total</b>	<b>\$ 40,870,051</b>	<b>191</b>	<b>34,395</b>

(\*) 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 de \$267,839.

Al 30 de septiembre de 2016 el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$47,163 y un edificio en desarrollo en el mercado de la Ciudad de México por un monto de \$145,702.

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 miles de SF.

Al 30 de septiembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$263,393 y \$198,535, respectivamente.

b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre 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	4,240,165	4,812,872
Adquisición de propiedades de inversión	952,060	1,968,062
Costos de adquisición	23,342	38,839
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	262,581	327,952
Desarrollo	9,739	124,651
Disposiciones	(26,130)	(371,536)
Nivelación de rentas	64,858	109,887
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión	(132,407)	902,106
<b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>	<b>\$ 40,870,051</b>	<b>\$ 35,475,843</b>

- c) Durante el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016		Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015	
Gastos capitalizables	\$	95,420	\$	106,233
Comisiones por arrendamiento		67,944		78,719
Mejoras a las propiedades de inversión		99,217		143,000
	\$	<b>262,581</b>	\$	<b>327,952</b>

## 11. Deuda a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$664.4 y \$646.4 millones de dólares estadounidenses, respectivamente, integrada por préstamos contratados con instituciones financieras de la siguiente manera:

	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de septiembre de 2016		Al 31 de diciembre de 2015	
			miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	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	1,245,042	64,149	1,112,331
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado)	1 de septiembre de 2017	6.90%	112,500	2,183,468	112,500	1,950,728
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado)	1 de noviembre de 2017	6.90%	37,500	727,823	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%	66,220	1,285,237	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%	9,009	174,852	9,202	159,561
Citibank N.A Línea de Crédito	21 de mayo de 2019	LIBOR+ 250bps	13,000	252,312	-	-
Citibank (No garantizado)	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	255,000	4,949,193	250,000	4,334,950
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. 1er Tramo (Garantizado)	1 de febrero de 2027	4.67%	53,500	1,038,360	-	-
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. 2do Tramo (Garantizado)	1 de febrero de 2027	4.67%	53,500	1,038,360	-	-
<b>Total</b>			<b>664,378</b>	<b>12,894,647</b>	<b>646,416</b>	<b>11,208,725</b>
Intereses por pagar			377	7,315	635	11,011
Prima neta			8,863	172,013	16,726	290,025
Costos de emisión de deuda			(5,147)	(99,911)	(5,774)	(100,128)
<b>Total de deuda</b>			<b>668,471</b>	<b>12,974,064</b>	<b>658,003</b>	<b>11,409,633</b>
Porción circulante de la deuda a largo plazo			8,282	160,742	107,575	1,865,329
<b>Deuda a largo plazo</b>			<b>660,189</b>	<b>\$ 12,813,322</b>	<b>550,428</b>	<b>\$ 9,544,304</b>

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2016 y 2015, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$451,115 y \$386,091, respectivamente y pagó principal por \$493,128 y \$1,636,068, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2016, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$400.0 millones de dólares estadounidenses (con la opción de aumentarla en \$100.0 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 21 de mayo de 2018, con la opción de extenderlo un año más, bajo la aprobación del comité. Al 30 de septiembre de 2016 FIBRAPL debía \$13.0 millones de dólares estadounidenses 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 30 de septiembre 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 CBFi's, como parte de las compra de 6 nuevas propiedades.

Al 30 de septiembre de 2016 el total de los CBFi's en circulación es de 634,479,746.

## 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 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. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado entre el 4 de junio de 2016 y el 4 de junio de 2017. Teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre sobre el desempeño futuro de los CBFIs, FIBRAPL no ha registrado gasto o pasivo alguno al 30 de septiembre de 2016.
3. **Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
4. **Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
5. **Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. **Otras compañías afiliadas**

El 23 de agosto de 2016 el Comité Técnico de FIBRAPL aprobó el pago de costos de mantenimiento incurrido en sus propiedades por compañías afiliadas de Prologis a partir del 1 de junio de 2016. Dichos costos incluyen principalmente el sueldo de empleados de mantenimiento más un margen adicional de 1.5%. Hasta el 1 de junio de 2016, FIBRAPL había estado pagando a un tercero por estos servicios.

c. Al 30 de septiembre 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:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2016	Al 31 de diciembre de 2015
Comisión por administración de activos	\$ 85,169	\$ 7,804
Comisión por administración de propiedades	-	2,492
Comisión por desarrollo	-	3,720
Costos por mantenimiento	1,846	-
	<b>\$ 87,015</b>	<b>\$ 14,016</b>

Al 30 de septiembre 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 costos por mantenimiento se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

d. Las operaciones con partes relacionadas por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2016 y 2015 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el		Por los nueve meses terminados el	
	30 de septiembre 2016	30 de septiembre de 2015	30 de septiembre 2016	30 de septiembre de 2015
Adquisición de propiedades	\$ -	\$ -	\$ 948,922	\$ -
Disminución de capital	\$ 118,018	\$ 125,122	\$ 397,345	\$ 288,062
Dividends	\$ 30,865	\$ -	\$ 30,865	\$ -
Comisión por administración de activos	\$ 73,077	\$ 61,096	\$ 213,563	\$ 168,872
Honorarios por administración de propiedades	\$ 26,105	\$ 20,637	\$ 72,414	\$ 66,807
Comisiones por arrendamiento	\$ 9,261	\$ 6,220	\$ 25,276	\$ 45,244
Comisiones por desarrollo	\$ -	\$ 1,018	\$ 372	\$ 1,966
Costos por mantenimiento	\$ 1,794	\$ -	\$ 1,794	\$ -

## 14. Actividades de cobertura

### Tasa de interés de los instrumentos financieros derivados

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan 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. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. (Ver nota 11).

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos por \$30.2 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

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

Intitución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Valor razonable al 30 de septiembre de 2016
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100 \$	11,984
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	18,181
				<b>\$ 30,165</b>

*\* (en millones de dólares estadounidenses)*

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

## 15. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de septiembre de 2016

## 16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de octubre de 2016, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

\* \* \* \* \*