



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

Estados financieros intermedios  
condensados al 30 de junio de  
2017 y por los tres y seis meses  
terminados en esa fecha

## Contenido

## Página

Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2017	1
Análisis de la Administración del segundo trimestre de 2017	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 junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y seis meses terminados el 31 de junio de 2017 y 2016	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los seis meses terminados el 31 de junio de 2017 y 2016	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de junio de 2017, por el periodo de tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2016	14 - 27

## Reporte de Ingresos del segundo trimestre de 2017

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 segundo trimestre de 2017

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

Nuestros resultados operativos y financieros reflejan la mejora de la economía mexicana y la sólida ejecución del equipo de FIBRA Prologis. El impulso del comienzo del año se expandió en el segundo trimestre, mientras que logramos rentas más altas, seguimos manteniendo una tasa de ocupación casi récord del 97.3 por ciento. Hemos superado la ocupación del mercado en 120 puntos base, y el volumen de arrendamiento fue de 1.5 millones de pies cuadrados. Las renovaciones con clientes existentes impulsaron el volumen de arrendamiento, representando el 95 por ciento del total, lo cual logramos gracias al nivel de modernidad y calidad de nuestros edificios, las cuales están en los principales mercados de logística y manufactura de México.

La renta neta efectiva incrementó 9.7 por ciento en arrendamientos que expiraron y el cambio en NOI en efectivo en mismas propiedades creció 3.6 por ciento. Este crecimiento en nuestro portafolio de mismas propiedades fue dirigido principalmente por un incremento en nuestra ocupación promedio y mayores cambios en renta en renovaciones. El plazo promedio de los arrendamientos firmados fue de 32 meses.

Las condiciones de negocios y el sentimiento de los clientes se han mejorado mucho desde el comienzo del año. Varios indicadores económicos han sido revisados al alza y el peso se ha fortalecido a un nivel no visto desde la primavera de 2016. Esto se tradujo en un mejor entorno operativo en el segundo trimestre.

La absorción neta en nuestros seis mercados representó 4.0 millones de pies cuadrados, reduciendo la vacancia nacional en 10 puntos base a un nuevo récord de 3.9 por ciento. La demanda de los clientes sigue siendo limitada por la escasez de productos modernos disponibles, especialmente en la Ciudad de México, Tijuana y cada vez más en Juárez.

Nuestro pronóstico nos dice que la demanda y la oferta alcanzaran el equilibrio en México este año. Si bien la demanda sigue siendo fuerte en todas las áreas geográficas, el desarrollo ha aumentado en los mercados de consumo de Guadalajara y Monterrey debido a vacancias bajas insostenibles del mercado. Al mismo tiempo, el desarrollo se ha desacelerado en los mercados de manufactura a lo largo de la frontera debido a que pocas compañías han iniciado sus planes de expansión.

A pesar de ser comparable con algunos de los mejores mercados logísticos en el mundo, la Ciudad de México existe poca oferta de bodegas industriales modernas, de hecho, la vacancia del mercado permanece por debajo del 1 por ciento. La mayor actividad de arrendamiento de espacio sigue siendo un motor primordial de la demanda y cada vez más impulsada por los clientes de comercio electrónico que entran en el mercado. Las ventanas a largo plazo de la demanda en ese mercado surgirán de la combinación de los siguientes factores: una creciente clase de consumidores, los jóvenes que entran a la fuerza de trabajo y el comercio electrónico establecen un significativo punto de apoyo en la región.

Las sanas condiciones del mercado inmobiliario, junto con el fortalecimiento del peso y la estabilidad de los mercados de capitales, nos han dado la confianza de reanudar nuestras actividades de adquisición.

Antes de concluir, quisiera destacar el éxito de nuestro plan de refinanciamiento de deuda, que ya ha cubierto más del 80 por ciento de nuestros vencimientos en 2017, mientras que disminuyó nuestros costos de deuda en 90 puntos base a 4.0 por ciento. Esto se consiguió manteniendo una amplia liquidez que nos da la flexibilidad para el uso de capital.

En resumen, seguimos vigilantes en nuestro análisis del entorno de mercado, y como siempre, seguiremos atentos a los riesgos y oportunidades. Nuestra estrategia enfocada de estar en los mercados más dinámicos es evidente tanto en nuestros resultados financieros como operativos. Nuestro portafolio, el mejor en su clase, y un extraordinario equipo de profesionales nos posiciona para continuar brindando un crecimiento sostenible.

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 un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 30 de junio de 2017, FIBRA Prologis era dueña de 194 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.2 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable ("GLA" por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 235 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

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

La información financiera del segundo trimestre de 2017 incluye resultados del 1 de abril al 30 de junio de 2017. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el periodo de tres meses que finalizó el 30 de junio de 2017, y hasta la fecha de este reporte:

- **Resultados operativos:**

Portafolio Operativo	2T 2017	2T 2016	Notas
Ocupación al Final del Periodo	97.3%	96.4%	<i>Liderada por los mercados globales al 97.5%</i>
Contratos de Arrendamiento Firmados	1.5MPC	2.1MPC	<i>Renovaciones representan 95% del volumen de arrendamiento</i>
Promedio Ponderado de Plazo de Arrendamiento Firmado	32	38	<i>Principalmente por 360 mil pies cuadrados de arrendamientos a corto plazo</i>
Retención de Clientes	89.1%	87.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	9.7%	11.8%	<i>Liderada por los mercados regionales al 17.7%</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.6%	1.1%	<i>NOI en efectivo sobre mismas propiedades de 4.0% en dólares constantes</i>
NOI sobre mismas propiedades	1.7%	-0.9%	
Gastos de rotación promedio por PC arrendado	US\$0.88	US\$1.20	<i>Decremento derivado por renovaciones</i>

Evaluamos el desempeño de las propiedades operativas que poseemos utilizando un análisis "mismas propiedades" ya que la población de las propiedades en este análisis es consistente de período a período, eliminando así los efectos de cambios en la composición de la cartera en las métricas de desempeño. Creemos que los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en la cartera de mismas propiedades son generalmente los mismos que para todo el portafolio. Esta métrica se mide en términos de dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos del tipo de cambio del peso mexicano. El incremento en NOI sobre mismas propiedades de 250 puntos base de año contra año se debe principalmente a la ocupación, incrementos en nuevos arrendamientos e incrementos contractuales en contratos que fueron parcialmente contrarrestados por la devaluación del peso y, en menor medida, por un gasto de deudas incobrables de un cliente multinacional.

#### Perspectiva Operacional

Durante el trimestre terminando el 30 de junio de 2017, los fundamentos operativos en los mercados en los que operamos continuaron mejorando positivamente, logrando un incremento de cambio en renta y altos niveles de ocupación en nuestro portafolio. Las renovaciones sumaron el 95% del volumen de arrendamiento dando como resultado una recuperación en la retención. La demanda permanece limitada por la escasez de productos modernos disponibles, lo que se traduce en un cambio positivo para la renta del portafolio, especialmente en Tijuana. En general, las rentas actuales están alrededor de 5.1 por ciento por debajo de las rentas del mercado debido al hecho de que muchos de nuestros contratos de arrendamiento comenzaron en períodos de rentas bajas en el mercado. Esto apoyará incrementos en la renta neta efectiva en el volumen de arrendamiento.

#### Adquisiciones

En virtud de un acuerdo de exclusividad con Prologis, tenemos acceso a un portafolio de propiedades que nos permite aumentar nuestras inversiones en bienes raíces. Al 30 de junio de 2017, Prologis tenía 3.1 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 82.3 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del trimestre. 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 nuestros mercados existentes.

Las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, pero dependen del producto disponible que cumpla con nuestros rigurosos criterios de calidad y ubicación. Todas las adquisiciones potenciales, independientemente de la fuente, son evaluadas por la administración, considerando las condiciones del mercado inmobiliario y del mercado de capitales, y están sujetas a la aprobación del Comité Técnico de FIBRA Prologis.

### Exposición de Divisas

Al 30 de junio de 2017, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 74.5 por ciento de la renta neta efectiva, resultando una exposición para el segundo trimestre del peso de aproximadamente 19.0 por ciento del NOI. 88.2 por ciento de los contratos de arrendamiento renovados durante el trimestre se mantuvieron en la moneda en la que estaban originalmente firmados a excepción de un contrato en la Ciudad de México. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 25 y 30 por ciento de la renta efectiva anualizada.

### 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 tenemos disponibles nos permitirán lograr las adquisiciones que anticipamos, así como satisfacer nuestras necesidades operativas, de servicio de la deuda y requerimientos 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:

- Pago por comisión por administración de activos.
- Gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.
- Adquisición de inmuebles industriales como se menciona en la sección de adquisiciones.
- Repago de la deuda, incluyendo pagos programados de principal para el 2017 y 2018 de aproximadamente US\$214.1 millones y US\$73.6 millones, respectivamente. Durante el trimestre repagamos con nuestra línea de crédito sin garantía US\$176.6 millones de los US\$214.1 millones de los vencimientos de deuda programados para 2017.

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

- Efectivo disponible no restringido, por Ps. 188.8 millones (aproximadamente US\$10.5 millones) al 30 de junio de 2017, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- Capacidad de endeudamiento de Ps. 2,614 millones (US\$145.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

- Recursos de la emisión de nueva deuda en relación con la refinanciación de nuestros vencimientos de deuda de 2017 y 2018.

### *Deuda*

Al 30 de junio de 2017, contábamos con aproximadamente Ps. 13,126 millones (US\$728.1 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 4.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.3 años.

Estamos trabajando activamente para hacer frente a los vencimientos restantes de 2017. Sujeto a las condiciones del mercado, planeamos obtener nueva deuda o refinanciar nuestra deuda garantizada con vencimiento en el segundo semestre de 2017.

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 junio de 2017 es 33.2 por ciento y 1.4 veces, respectivamente.

### Cuota por Incentivo

El 4 de junio de 2017 el desempeño del certificado de la FIBRA logró un rendimiento total acumulado desde la oferta pública inicial de 11.4%, alcanzando una cuota por incentivo de Ps. 139.2 millones (US\$7.5 millones) según el Contrato de Administración. Serán pagados 4.4 millones de CBFIs a nuestro administrador, Prologis, en lugar de efectivo. El monto fue validado por nuestro auditor externo y la emisión fue aprobada por los tenedores.

## 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 junio de 2017 y 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 junio de 2017;
- El estado intermedio condensado de resultados integrales por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016;
- El estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016;
- 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 junio de 2017, 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 Angel Cháirez Garza

Ciudad de México, a 18 de julio de 2017.

## Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de junio de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
<b>Activo</b>			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 188,801	\$ 370,909
Cuentas por cobrar	7	61,889	50,457
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8	37,434	141,348
Pagos anticipados	9	95,901	46,718
		384,025	609,432
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10	39,066,818	45,064,110
Swaps de tasa de interés	14	42,661	42,492
		39,109,479	45,106,602
<b>Total activo</b>		<b>\$ 39,493,504</b>	<b>\$ 45,716,034</b>
<b>Pasivo y capital contable</b>			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 55,943	\$ 54,904
Cuentas por pagar compañías afiliadas	13	87	110,111
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	738,531	4,556,722
		794,561	4,721,737
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	12,366,906	10,634,498
Depósitos en garantía		263,533	294,174
Forwards de tipo de cambio	14	14,506	-
		12,644,945	10,928,672
Total pasivo		13,439,506	15,650,409
Capital:			
Tenedores de CBFI	12	13,746,963	14,313,287
Otras cuentas de capital		12,307,035	15,752,338
Total de capital		26,053,998	30,065,625
<b>Total de pasivo y capital</b>		<b>\$ 39,493,504</b>	<b>\$ 45,716,034</b>

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

## Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		Nota	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
			2017	2016	2017	2016
<b>Ingresos</b>						
			\$ 784,090	\$ 683,491	\$ 1,598,352	\$ 1,369,184
			79,334	70,652	154,546	134,869
			16,587	14,861	35,320	26,488
			<b>880,011</b>	<b>769,004</b>	<b>1,788,218</b>	<b>1,530,541</b>
<b>Costos y gastos</b>						
Gastos de operación:						
			46,965	44,155	92,206	84,029
			14,759	9,360	26,962	16,404
			25,344	24,437	51,540	46,309
	13		17,237	14,153	34,474	28,308
			16,683	13,448	29,074	17,006
			<b>120,988</b>	<b>105,553</b>	<b>234,256</b>	<b>192,056</b>
<b>Utilidad bruta</b>			<b>759,023</b>	<b>663,451</b>	<b>1,553,962</b>	<b>1,338,485</b>
<b>Otros gastos (ingresos)</b>						
		10	(13,157)	27,991	599,854	108,611
			-	(5,197)	-	(5,197)
		13	74,857	73,983	154,839	140,486
		13	139,162	-	139,162	-
			12,212	8,356	28,913	16,178
			151,605	145,409	332,993	286,875
			(20,473)	(34,528)	(58,400)	(71,529)
			7,152	6,589	15,154	13,656
			(32,673)	8,808	(32,120)	53,680
			6,130	11,022	15,457	21,865
		14	(290)	-	15,064	-
		14	5,706	-	5,706	-
			(2,357)	37,668	(10,077)	44,479
			4,025	2,755	7,660	7,512
			<b>331,899</b>	<b>282,856</b>	<b>1,214,205</b>	<b>616,616</b>
<b>(Pérdida) utilidad neta</b>			<b>427,124</b>	<b>380,595</b>	<b>339,757</b>	<b>721,869</b>
<b>Otros resultados integrales:</b>						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
			1,008,220	(1,912,394)	3,791,001	(1,763,249)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
		14	5,936	31,836	(5,941)	58,217
			<b>1,014,156</b>	<b>(1,880,558)</b>	<b>3,785,060</b>	<b>(1,705,032)</b>
<b>(Pérdida) utilidad integral</b>			<b>\$ (587,032)</b>	<b>\$ 2,261,153</b>	<b>\$ (3,445,303)</b>	<b>\$ 2,426,901</b>
<b>Utilidad por CBFIs (En pesos)</b>			<b>6 \$ 0.67</b>	<b>\$ 0.60</b>	<b>\$ 0.54</b>	<b>\$ 1.14</b>

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

## Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016

En miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFi	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	\$ 15,532,302	\$ 5,872,146	\$ 3,375,368	\$ 24,779,816
Disminuciones de capital	(637,789)	-	-	(637,789)
Utilidad integral:				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	1,763,249	-	1,763,249
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(58,217)	-	(58,217)
Utilidad neta	-	-	721,869	721,869
Utilidad integral neta	-	1,705,032	721,869	2,426,901
<b>Saldos al 30 de junio de 2016</b>	<b>\$ 14,894,513</b>	<b>\$ 7,577,178</b>	<b>\$ 4,097,237</b>	<b>\$ 26,568,928</b>
Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 14,313,287	\$ 10,605,719	\$ 5,146,619	\$ 30,065,625
Disminuciones de capital	(705,486)	-	-	(705,486)
CBFIs por emitir	139,162	-	-	139,162
Utilidad integral:				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(3,791,001)	-	(3,791,001)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	5,941	-	5,941
Utilidad neta	-	-	339,757	339,757
Pérdida integral neta	-	(3,785,060)	339,757	(3,445,303)
<b>Saldos al 30 de junio de 2017</b>	<b>\$ 13,746,963</b>	<b>\$ 6,820,659</b>	<b>\$ 5,486,376</b>	<b>\$ 26,053,998</b>

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

## Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016

En miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2017	2016
<b>Actividades de operación:</b>		
Utilidad neta del periodo	\$ 339,757	\$ 721,869
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida por valuación de propiedades de inversión	599,854	108,611
Cuota por incentivo	139,162	-
Ganancia en venta de propiedades de inversión	-	(5,197)
Reserva para cuentas incobrables	19,675	8,035
Gastos por intereses	332,993	286,875
Pérdida neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(32,120)	53,680
Amortización del costo de financiamiento diferido	15,154	13,656
Pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio	15,064	-
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(11,265)	28,858
Fluctuación realizada por instrumentos financieros	5,706	-
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(58,400)	(71,529)
Nivelación de renta	30,490	(42,808)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(31,107)	(25,389)
Impuesto al valor agregado por recuperar	103,914	(3,872)
Pagos anticipados	(49,183)	(5,162)
Cuentas por pagar	(10,718)	48,682
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(98,267)	91,835
Depósitos en garantía	(30,641)	21,963
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	1,280,068	1,230,107
<b>Actividades de inversión:</b>		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	-	(967,272)
Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión	-	(9,739)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(181,972)	(169,300)
Recursos obtenidos por la venta de propiedades de inversión	-	31,360
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(181,972)	(1,114,951)
Reembolso de capital	(705,486)	(637,789)
Préstamos obtenidos	3,634,416	473,076
Pago de préstamos	(3,733,833)	(23,228)
Intereses pagados	(321,961)	(287,936)
Costo pagado por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	-	(91,136)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(1,126,864)	(567,013)
Disminución en el efectivo	(28,768)	(451,857)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(153,340)	69,111
Efectivo al principio del periodo	370,909	721,207
<b>Efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 188,801</b>	<b>\$ 338,461</b>
<b>Transacciones que no requirieron recursos:</b>		
<b>CBFI's por emitir</b>	<b>\$ 139,162</b>	<b>\$ -</b>

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

## Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de junio de 2017 y por el periodo de tres y seis meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2016

En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad 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 destinen 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

#### i. Transacciones en la deuda a largo plazo:

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
<b>Préstamos:</b>					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-Jun-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 1,947.0	\$ 105.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-May-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	303.4	16.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-Abr-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,118.2	60.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	10-Feb-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	265.4	13.0
<b>Total préstamos</b>				<b>\$ 3,634.0</b>	<b>\$ 194.0</b>
<b>Pagos:</b>					
Metropolitan Life Insurance Co.	5-Jun-17	Dólares estadounidenses	6.9%	\$ 2,094.8	\$ 112.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-May-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	121.4	6.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-Abr-17	Pesos mexicanos	TIE +220bps	50.0	2.7
Blackstone	7-Abr-17	Dólares estadounidenses	7.9%	1,203.1	64.1
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	17-Mar-17	Pesos mexicanos	TIE +220bps	125.0	6.5
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	15-Ene-17	Pesos mexicanos	TIE +220bps	150.0	6.8
<b>Total pagos</b>				<b>\$ 3,744.3</b>	<b>\$ 199.1</b>

\* LIBOR (London Interbank Offered Rate por sus siglas en Inglés)

\* TIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio)

ii. *Distribuciones:*

en millones		Distribución en Pesos mexicanos	Distribución en Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFÍ	Dólares estadounidenses por CBFÍ
<b>Distribuciones:</b>	26-Abr-17	\$ 343.3	\$ 18.3	\$ 0.5410	\$ 0.0288
	2-Feb-17	362.2	17.7	0.5709	0.0275
<b>Total distribuciones</b>		<b>\$ 705.5</b>	<b>\$ 36.0</b>		

iii. *Emisión de CBFÍ's:*

FIBRAPL está obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFÍ's, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el período comprendido entre el 6 de junio de 2016 y el 2 de junio de 2017, FIBRAPL generó una cuota por incentivo por \$139.2 millones de pesos mexicanos (\$7.5 millones de dólares), basada en el desempeño de los CBFÍ's. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 26 de junio de 2017 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 4,383,025 CBFÍ's. Los CBFÍ's emitidos al Administrador están sujetos a un período de bloqueo de seis meses establecido en el Contrato.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de junio de 2017 y 2016, y por los tres y seis 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 2016, de conformidad con IFRS.

La administración de FIBRAPL considera que todos los ajustes y reclasificaciones 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.

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros de FIBRAPL al 30 de junio de 2017, por el periodo de tres y seis meses terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 11. Por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, FIBRAPL ha reconocido una utilidad bruta de \$1,553,962 y \$1,338,485, respectivamente, y ha generado un flujo de efectivo operativo positivo de \$1,280,068 y \$1,230,107, respectivamente. Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, los pasivos a corto plazo exceden a los activos circulantes por la porción circulante de la deuda a largo plazo, sin embargo, actualmente FIBRAPL posee una capacidad de endeudamiento por \$2,614,046 bajo la parte no ejercida de su línea de crédito no solicitada y un efectivo no restringido de \$188,801. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

### 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 2016.

Durante los seis meses terminados al 30 de junio de 2017, FIBRAPL efectuó una adición a su política de instrumentos financieros derivados para explicar el tratamiento de instrumentos financieros derivados no designados con fines de cobertura y es la siguiente:

- a. *Instrumentos financieros derivados y coberturas* FIBRAPL mantiene instrumentos financieros derivados para cubrir su exposición al tipo de cambio que no fueron designados en un inicio con fines de cobertura. Los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados que no fueron designados en un inicio o dentro de su vigencia o en su caso que no califican con fines de cobertura, se reconocen en los resultados del ejercicio como efecto de valuación de instrumentos financieros, dentro de otros gastos. En caso de que el instrumento derivado fuera designado formalmente y calificara como instrumento de cobertura, se reconocerá de acuerdo al modelo contable de cobertura correspondiente.

#### 4. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión 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 junio de 2017 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
<b>Ingresos por arrendamiento:</b>	
2017 (seis meses)	\$ 1,524,002
2018	2,641,003
2019	2,095,007
2020	1,279,651
2021	745,447
Años posteriores	417,317
	<b>\$ 8,702,427</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 seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016. 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.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2017						Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 291,767	\$ 131,823	\$ 92,109	\$ 92,271	\$ 99,426	\$ 76,694	\$ 784,090
Recuperación de gastos por arrendamientos	24,260	9,245	9,697	11,765	8,716	15,651	79,334
Otros ingresos por arrendamiento	1,633	11,977	1,594	121	1,070	192	16,587
	317,660	153,045	103,400	104,157	109,212	92,537	880,011
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	42,658	24,831	12,706	10,839	11,840	18,114	120,988
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 275,002</b>	<b>\$ 128,214</b>	<b>\$ 90,694</b>	<b>\$ 93,318</b>	<b>\$ 97,372</b>	<b>\$ 74,423</b>	<b>\$ 759,023</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de 2016						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 246,822	\$ 117,403	\$ 86,312	\$ 84,930	\$ 89,643	\$ 58,381	\$ 683,491
Recuperacion de gastos por arrendamientos	22,459	7,699	8,750	10,366	7,995	13,383	70,652
Otros ingresos por arrendamiento	2,130	8,261	2,174	543	1,668	85	14,861
	271,411	133,363	97,236	95,839	99,306	71,849	769,004
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	32,973	24,218	9,505	11,832	13,405	13,620	105,553
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 238,438</b>	<b>\$ 109,145</b>	<b>\$ 87,731</b>	<b>\$ 84,007</b>	<b>\$ 85,901</b>	<b>\$ 58,229</b>	<b>\$ 663,451</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 586,891	\$ 272,267	\$ 190,108	\$ 191,631	\$ 203,118	\$ 154,337	\$ 1,598,352
Recuperacion de gastos por arrendamientos	54,140	18,838	18,673	20,159	15,877	26,859	154,546
Otros ingresos por arrendamiento	4,229	24,809	3,348	499	2,169	266	35,320
	645,260	315,914	212,129	212,289	221,164	181,462	1,788,218
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	81,565	46,497	24,409	22,621	23,476	35,688	234,256
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 563,695</b>	<b>\$ 269,417</b>	<b>\$ 187,720</b>	<b>\$ 189,668</b>	<b>\$ 197,688</b>	<b>\$ 145,774</b>	<b>\$ 1,553,962</b>

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados el 30 de junio de 2016						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
<b>Ingresos:</b>							
Ingreso por arrendamientos	\$ 498,726	\$ 232,192	\$ 171,242	\$ 170,142	\$ 179,399	\$ 117,483	\$ 1,369,184
Recuperacion de gastos por arrendamientos	44,851	15,692	15,011	19,640	15,919	23,756	134,869
Otros ingresos por arrendamiento	2,878	15,461	3,424	779	3,494	452	26,488
	546,455	263,345	189,677	190,561	198,812	141,691	1,530,541
<b>Costos y gastos:</b>							
Gastos de operación	62,128	38,269	19,591	21,482	23,497	27,089	192,056
<b>Utilidad bruta</b>	<b>\$ 484,327</b>	<b>\$ 225,076</b>	<b>\$ 170,086</b>	<b>\$ 169,079</b>	<b>\$ 175,315</b>	<b>\$ 114,602</b>	<b>\$ 1,338,485</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2017							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
<b>Propiedades de inversión:</b>								
Terreno	\$ 3,187,647	\$ 1,317,802	\$ 920,564	\$ 828,870	\$ 843,617	\$ 655,435	\$ -	\$ 7,753,935
Edificios	12,750,588	5,271,207	3,682,256	3,315,480	3,374,469	2,621,741	-	31,015,741
	15,938,235	6,589,009	4,602,820	4,144,350	4,218,086	3,277,176	-	38,769,676
Nivelación de renta	126,426	28,132	31,612	39,925	41,005	30,042	-	297,142
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 16,064,661</b>	<b>\$ 6,617,141</b>	<b>\$ 4,634,432</b>	<b>\$ 4,184,275</b>	<b>\$ 4,259,091</b>	<b>\$ 3,307,218</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 39,066,818</b>
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 1,635,966</b>	<b>\$ 897,047</b>	<b>\$ 1,325,657</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 104,718</b>	<b>\$ 9,142,049</b>	<b>\$ 13,105,437</b>

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2016							Deuda no garantizada	Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez			
<b>Propiedades de inversión:</b>									
Terreno	\$ 3,740,487	\$ 1,511,474	\$ 1,054,821	\$ 942,030	\$ 952,522	\$ 751,698	\$ -	\$ 8,953,032	
Edificios	14,961,955	6,045,897	4,219,283	3,768,120	3,810,088	3,006,790	-	35,812,133	
	18,702,442	7,557,371	5,274,104	4,710,150	4,762,610	3,758,488	-	44,765,165	
Nivelación de renta	123,069	27,475	35,804	44,684	40,679	27,234	-	298,945	
<b>Total de propiedades de inversión</b>	<b>\$ 18,825,511</b>	<b>\$ 7,584,846</b>	<b>\$ 5,309,908</b>	<b>\$ 4,754,834</b>	<b>\$ 4,803,289</b>	<b>\$ 3,785,722</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 45,064,110</b>	
<b>Total de deuda a largo plazo</b>	<b>\$ 2,491,169</b>	<b>\$ 1,062,636</b>	<b>\$ 1,743,979</b>	<b>\$ 736,084</b>	<b>\$ 1,293,050</b>	<b>\$ 967,128</b>	<b>\$ 6,897,174</b>	<b>\$ 15,191,220</b>	

## 6. Utilidad por CBFi

La utilidad 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 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2017	2016	2017	2016
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.67	\$ 0.60	\$ 0.54	\$ 1.14
Utilidad neta del periodo	427,124	380,595	339,757	721,869
<b>Número promedio ponderado de CBFi ('000)</b>	<b>634,723</b>	<b>634,480</b>	<b>634,601</b>	<b>634,480</b>

Al 30 de junio de 2017, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFi's en circulación y 4,383,025 que serán emitidos al Administrador.

## 7. Cuentas por cobrar

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 116,489	\$ 91,914
Reserva para cuentas incobrables	(54,600)	(41,457)
	<b>\$ 61,889</b>	<b>\$ 50,457</b>

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

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto al valor agregado	\$ 228	\$ 108,241
Otras cuentas por cobrar	37,206	33,107
	<b>\$ 37,434</b>	<b>\$ 141,348</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 junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$ 41,090	\$ 43,753
Impuesto predial	34,450	-
Seguros	14,768	688
Otros pagos anticipados	5,593	2,277
<b>Total</b>	<b>\$ 95,901</b>	<b>\$ 46,718</b>

## 10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de junio de 2017, que dio como resultado una pérdida por \$599,854 y \$108,611 por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016.

a) Al 30 de junio de 2017, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 30 de junio de 2017	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 16,064,661	52	13,351
Guadalajara	6,617,141	26	5,838
Monterrey	4,634,432	24	3,868
Tijuana	4,184,275	33	4,214
Reynosa	4,259,091	29	4,422
Juárez	3,307,218	31	3,566
<b>Total</b>	<b>\$ 39,066,818</b>	<b>195</b>	<b>35,259</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 SF y un valor razonable de \$274,024.

Al 30 de junio de 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$43,808.

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$297,142 y \$298,945, respectivamente.

- b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2017		2016	
Saldo inicial	\$	45,064,110	\$	35,475,843
Efecto por conversión de moneda funcional		(5,577,608)		6,878,640
Adquisición de propiedades de inversión		-		2,171,887
Costos de adquisición		-		52,620
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		181,972		394,960
Desarrollo		-		9,739
Disposiciones		-		(26,130)
Nivelación de rentas		(1,802)		100,410
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión		(599,854)		6,141
<b>Saldo final de las propiedades de inversión</b>	<b>\$</b>	<b>39,066,818</b>	<b>\$</b>	<b>45,064,110</b>

- c) Durante el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2017 y 2016, 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 seis meses terminados al 30 de junio de	
	2017	2016
Gastos capitalizables	\$ 54,170	\$ 62,013
Comisiones por arrendamiento	42,075	51,535
Mejoras a las propiedades de inversión	85,727	55,752
	<b>\$ 181,972</b>	<b>\$ 169,300</b>

## 11. Deuda a largo plazo

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el total de la deuda de FIBRAPL está integrada por préstamos contratados con instituciones financieras denominados en dólares estadounidenses excepto cuando se indica lo contrario, de la siguiente manera:

	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de junio de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de septiembre de 2017	6.90%	-	\$ -	112,500	\$ 2,319,683
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V. "Blackstone" (Garantizado)	Dólares estadounidenses	7 de octubre de 2017	7.90%	-	-	64,149	1,322,714
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de noviembre de 2017	6.90%	37,500	676,046	37,500	773,228
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	5.04%	64,790	1,168,028	65,749	1,355,705
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	4.78%	8,809	158,796	8,943	184,399
Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	21 de mayo de 2019	LIBOR+ 250bps	255,000	4,597,115	67,500	1,391,810
Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado)	Pesos Mexicanos	21 de mayo de 2019	TIIE+ 220bps	-	-	15,762	325,000
Citibank Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	255,000	4,597,115	255,000	5,257,947
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	53,500	964,493	53,500	1,103,138
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de febrero de 2027	4.67%	53,500	964,493	53,500	1,103,138
<b>Total</b>				<b>728,099</b>	<b>13,126,086</b>	<b>734,103</b>	<b>15,136,762</b>
Intereses por pagar				733	13,212	424	8,736
Prima neta				2,040	36,768	6,962	143,549
Costos de emisión de deuda				(3,918)	(70,629)	(4,744)	(97,827)
<b>Total de deuda</b>				<b>726,954</b>	<b>13,105,437</b>	<b>736,745</b>	<b>15,191,220</b>
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				40,966	738,531	220,992	4,556,722
<b>Deuda a largo plazo</b>				<b>685,988</b>	<b>\$ 12,366,906</b>	<b>515,753</b>	<b>\$ 10,634,498</b>

Durante el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2017 y 2016, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$321,961 y \$287,936, respectivamente y pagó principal por \$3,733,833 y \$23,228, respectivamente.

Al 30 de junio de 2017, 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) de los cuales \$50.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. 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 (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIIE más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, 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 junio de 2017 FIBRAPL debía \$255.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,597 millones de pesos) 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 junio de 2017, 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 inicial.

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó la emisión de 3,785,280 de CBFÍ's, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades.

Al 30 de junio de 2017, el total de los CBFÍ en circulación es de 634,479,746.

Al 30 de junio de 2017, FIBRAPL reconoció 4,383,025 CBFÍ's por emitir con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 26 de junio de 2017. Los Certificados serán emitidos en Julio 2017.

## 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 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 los 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 CBFÍ en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFÍ, con cada pago

sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Durante el periodo de 3 y 6 meses terminado al 30 de junio de 2017 FIBRAPL ha registrado un gasto por cuota por incentivos por un monto de \$139.2 millones de pesos mexicanos (\$7.5 millones de dólares estadounidenses).

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 no afiliado por estos servicios.

- c. Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de junio de		Al 31 de diciembre de	
	2017		2016	
Comisión por administración de activos	\$	-	\$	81,465
Comisión por administración de propiedades		-		27,673
Costos por mantenimiento		87		51
Comisión por desarrollo		-		922
	\$	87	\$	110,111

Al 30 de junio de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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 seis meses terminados al 30 de junio de 2017 y 2016 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de junio de		Por los seis meses terminados el 30 de junio de	
	2017	2016	2017	2016
Reembolso de capital	\$ 157,464	\$ 137,917	\$ 323,608	\$ 279,327
Comisiones por administración de activos	\$ 74,857	\$ 73,983	\$ 154,839	\$ 140,486
Comisiones por administración de propiedades	\$ 25,344	\$ 24,437	\$ 51,540	\$ 46,309
Comisiones por arrendamiento	\$ 5,108	\$ 12,979	\$ 15,033	\$ 16,015
Comisiones por desarrollo	\$ -	\$ -	\$ 3,650	\$ 372
Costos por mantenimiento	\$ 2,302	\$ 1,390	\$ 4,765	\$ 3,655
Adquisición de propiedades	\$ -	\$ 948,922	\$ -	\$ 948,922
Cuota por incentivos*	\$ 139,162	\$ -	\$ 139,162	\$ -

\*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 4,383,025 (\$139.2 millones de pesos mexicanos) en CBFi's que serán emitidos durante julio 2017 al Administrador como pago de la cuota por incentivos al 2017.

4,383,025 (\$139.2 millones de pesos mexicanos) en CBFi's serán emitidos en julio de 2017 al Administrador para liquidar la cuota por incentivos 2017.

#### 14. Actividades de cobertura

##### *Swap de tasa de interés*

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 al 30 de junio de 2017 por \$42.7 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia 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 junio de 2017
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 17,108
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	25,553
				<b>\$ 42,661</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.

#### Forwards de tipo de cambio

Los forwards de tipo de cambio no son designados con fines de cobertura, por lo tanto, la variación en el valor razonable relacionado con los contratos se reconoce en los resultados de las operaciones del año como (ganancia) pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio.

El 7 de febrero de 2017 FIBRAPL negoció forwards de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos como sigue:

Fecha de inicio	Fecha de termino	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Monto notional	Valor de mercado al 30 de junio de 2017	
				Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses
3 de julio de 2017	29 de septiembre de 2017	3 de octubre de 2017	21.1918 USD-MXN	\$ 52,000	\$ 7,049	\$ 391
2 de octubre de 2017	29 de diciembre 2017	3 de enero de 2018	21.4947 USD-MXN	\$ 56,000	\$ 7,457	\$ 414
<b>Total</b>				<b>\$ 108,000</b>	<b>\$ 14,506</b>	<b>\$ 805</b>

## 15. Eventos subsiguientes

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegotió la línea de crédito con Citibank, N.A., la línea de crédito es de \$325.0 millones de dólares estadounidenses (no garantizada, línea de crédito revolvente) con Citibank N.A. como agente administrativo, donde \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser solicitados en pesos mexicanos.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL solicitó \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,665.6 millones de pesos mexicanos), un nuevo préstamo, a una tasa de interés LIBOR más 245 puntos base, para el pago de la renegociación de la línea de crédito con Citibank, N.A.

Adicionalmente, el prestatario tiene la capacidad de utilizar un total de \$150 millones de dólares estadounidenses con la característica de acordeón, que se puede solicitar de la Línea de Crédito y del nuevo préstamo.

#### 16. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 30 de junio de 2017.

#### 17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de julio de 2017, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

\* \* \* \* \*