



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco
Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria
(antes Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank
México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División
Fiduciaria)

Estados financieros intermedios
condensados al 31 de diciembre de
2017 y 2016 y por los tres meses
terminados en esa fecha

Contenido	Página
Reporte de Ingresos del cuarto trimestre de 2017	1
Análisis de la Administración del cuarto 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 31 de diciembre de 2017 y 2016	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por lo periodos terminados en esa fecha	14 - 27

Reporte de Ingresos del cuarto 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 cuarto trimestre de 2017

Carta del Ing. Luis Gutiérrez G., Director General de Prologis Property México

Nuestra estrategia de enfocarnos únicamente en los seis mercados más fuertes de México, particularmente en la Ciudad de México, con una clara diferenciación hacia el consumo y comercio electrónico, continúa siendo altamente efectiva. A pesar de la incertidumbre política y las fluctuaciones monetarias, 2017 resultó ser un excelente año para FIBRA Prologis. Entregamos excelentes resultados tanto operativos como financieros, que superaron nuestras expectativas. Logramos estos resultados capitalizando nuestras tres prioridades: crecimiento interno y externo, al igual que el ahorro en gastos por intereses.

El crecimiento interno provino de mayores rentas y alzas en la ocupación. El volumen de arrendamiento totalizó 7.8 millones de pies cuadrados, en donde el 80 por ciento de ese volumen fue impulsado por clientes existentes. Como resultado, la ocupación aumento 50 puntos base año tras año para terminar en 97.3 por ciento. Nuestra ocupación superó la del mercado por 160 puntos, un testimonio de la ubicación de nuestras instalaciones y nuestro inigualable servicio al cliente. Las rentas netas efectivas crecieron en 2017, aumentando en 11.9% en los contratos firmados al vencimiento. La duración promedio para los arrendamientos firmados en el año fue de 46 meses.

Después de que los mercados de capital y el tipo de cambio se estabilizaron, aprovechamos las oportunidades de crecimiento y adquirimos \$30 millones en nuevos edificios Clase A de nuestro patrocinador, Prologis. Estas propiedades se encuentran en la Ciudad de México en el sub-mercado de Toluca y en Reynosa y, lo más importante, ambas contribuirán a las ganancias de 2018.

Nuestro tercer motor de crecimiento viene de los ahorros en los gastos de intereses en seguimiento a nuestra iniciativa de refinanciamiento. Con el trabajo realizado en 2017, nuestra deuda no garantizada ahora representa 76 por ciento del total y hemos reducido nuestro costo de deuda promedio ponderado en 100 puntos base a un 4.0 por ciento. Estos ahorros beneficiarán directamente al flujo de efectivo disponible para su distribución a nuestros tenedores de certificados.

El entorno operativo en nuestros seis mercados se mantiene saludable. Mientras que la dinámica política que rodea al TLCAN y las próximas elecciones presidenciales ameritan un enfoque cauteloso hacia el año, creemos que un fuerte crecimiento económico en los Estados Unidos, así como en el resto del mundo, podrían ser un impulso para México.

En 2017, la absorción neta en nuestros seis mercados totalizó 17.0 millones de pies cuadradas, mientras que los nuevos desarrollos terminados fueron de 16.7 millones de pies cuadrados. La demanda se generalizó a través de múltiples sectores, incluyendo el comercio electrónico, proveedores logísticos a terceros, automotriz, farmacéutica y de vestimenta, entre otros. El equilibrio del mercado continuó manteniendo baja la tasa de vacancia nacional en un 4.3 por ciento. La demanda continúa sólida y la escases de producto disponible y moderno, junto con una oferta disciplinada, condujo un incremento de 7.1 por ciento en las rentas de mercado año tras año.



Esperamos un 2018 sólido, estimamos una absorción neta y nuevos desarrollos terminados similares—un mercado equilibrado. Con la absorción neta restringida por la oferta entrante, esperamos ver un impacto positivo en el crecimiento de NOI en nuestro portafolio.

Antes de concluir, me gustaría resaltar que estamos aumentando nuestra distribución del año completo 2018 en un 5 por ciento a US\$0.1240 por CBFi. Este aumento es el resultado del desempeño superior de nuestro portafolio, las adquisiciones de 2017 y los ahorros de intereses de nuestro plan de refinanciamiento. Mientras que 2018 comienza con desafíos políticos similares a los del 2017, estoy seguro que el equipo de FIBRA Prologis volverá a entregar resultados sólidos.

En resumen, los fundamentos operativos para las instalaciones de alta calidad y buen posicionamiento, como son las de nuestro portafolio, permanecen sólidos. Nuestra estrategia ha demostrado ser resistente en un entorno de incertidumbre política, y nos posiciona para beneficiarnos del continuo crecimiento del consumo y comercio electrónico.

Finalmente, seguimos enfocados en entregarles a nuestros tenedores de certificados un crecimiento sostenible. Espero con interés el próximo año y continuar con el impulso positivo que FIBRA Prologis generó en 2017.

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 31 de diciembre de 2017, FIBRA Prologis era dueña de 196 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.6 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 233 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.7 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales ("Mercados Globales"), mientras que el 34.3 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 y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y "hubs" ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. 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 son consistentes en como la administración evalúa el desempeño del portafolio.

La información financiera del cuarto trimestre de 2017 incluye resultados del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2017. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y el periodo de tres meses que finalizó el 31 de diciembre de 2017, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	2017	2016	4T 2017	4T 2016	Notas
Ocupación al final del periodo	97.3%	96.8%	97.3%	96.8%	Ocupación promedio récord en 2017 de 96.7%
Contratos de Arrendamiento Firmados	7.8 MSF	8.9 MSF	1.8 MSF	1.7 MSF	67% de la actividad de arrendamiento del 4T 2017 fue en mercados globales
Retención de Clientes	80.1%	87.6%	89.0%	80.3%	

Cambio en la Renta Neta Efectiva	11.9%	9.6%	13.5%	8.3%	<i>Cambio positivo de rentas en 2017 liderado por Mercados regionales en 16.6%</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	2.7%	2.0%	4.8%	1.9%	<i>Incremento en 2017 liderado por cambio en rentas de renovaciones en 2.0%</i>
NOI sobre mismas propiedades	1.5%	-0.1%	3.7%	0.0%	
Gastos de rotación promedio por PC arrendado	US\$1.76	US\$1.58	US\$2.43	US\$1.71	<i>Impulsado por mejoras a los inquilinos</i>

- Actividades de uso de capital:

US\$ en millones	2017	2016	4T 2017	4T 2016	Notas
Adquisiciones					
Edificios:					
Costo de adquisición	US\$29.6	US\$117.1	US\$29.6	US\$65.4	<i>En 2017, adquirimos un edificio en el mercado de la Ciudad de México y otro en Reynosa.</i>
ABR	0.4 MPC	1.6 MPC	0.4 MPC	0.9 MSF	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	7.6%	6.9%	7.6%	6.7%	
Desarrollo					
Estabilización del desarrollo:					
Inversión total esperada	US\$0.0	US\$12.6	US\$0.0	US\$10.5	
ABR	0.0	203,400	0.0	165,900	
Promedio ponderado del rendimiento estabilizado	0.0%	8.7%	0.0%	8.5%	
Disposiciones					
Precio de Venta	US\$0.0	US\$1.7	US\$0.0	US\$0.0	
ABR edificio	0.0	46,700	0.0	0.0	
Promedio ponderado de tasa de capitalización estabilizada	0.0%	9.0%	0.0%	0.0%	

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 160 puntos base de año contra año se debe principalmente a los incrementos en nuevos arrendamientos e incrementos contractuales en contratos.

Perspectiva Operacional

Durante el año, las condiciones operativas en nuestros seis mercados fueron favorables, como resultado, la tasa de vacancia a nivel nacional en estos mercados alcanzó un 4.3% en el cuarto trimestre. Este ajuste en las vacancias y el desequilibrio entre la oferta y la demanda, fueron un catalizador para un crecimiento fuerte en las rentas de mercado. Como resultado, tuvimos un cambio de renta positivo de 11.9 por ciento en renovaciones en 2017. En general, nuestras rentas están alrededor de 5.3% debajo de las del mercado, y la duración promedio de contratos firmados durante el trimestre fue el más alto desde que comenzamos operaciones como FIBRA. Además, seguimos encontrándonos con una demanda significativa y creciente de los clientes de comercio electrónico en la Ciudad de México. El comercio electrónico está creciendo rápidamente en México y nuestras instalaciones están bien preparadas para satisfacer las especificaciones que estas actividades requieren.

Adquisiciones

En virtud de un acuerdo de exclusividad con Prologis, tenemos acceso a un portafolio de propiedades. Al 31 de diciembre de 2017, Prologis tenía 4.5 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 79 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del trimestre. 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 cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 70.6 por ciento de la renta neta efectiva, resultado una exposición para el cuarto trimestre del peso de aproximadamente 17.8 por ciento del NOI. Además, durante el trimestre solo una renovación de contrato en Guadalajara fue cambiado a pesos. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 25 y 35 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, incluyendo nuestra línea de crédito y nuestro manejo disciplinado de nuestro balance general, 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 2018 de aproximadamente US\$73.7 millones

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. 371.4 millones (aproximadamente US\$18.8 millones) al 31 de diciembre de 2017, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- Capacidad de endeudamiento de Ps. 2,960 millones (US\$150.0 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 2018.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2017, contábamos con aproximadamente Ps. 14,989 millones (US\$759.5 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 4.0 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.2 años.

Estamos comprometidos a continuar manteniendo un bajo costo general de la deuda, ampliar nuestros vencimientos e incrementar nuestra liquidez. Sujeto a las condiciones de mercado, planeamos refinanciar nuestra deuda garantizada con vencimiento en 2018 con una deuda de menor costo.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 31 de diciembre de 2017 es 33.6 por ciento y 4.3 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 1721

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable 1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (“el Fideicomiso”), los cuales comprenden:

- El estado intermedio condensado de posición financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016;
- Los estados intermedios condensados de resultados integrales por los periodos de tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016;
- Los estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016;
- Los estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 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 31 de diciembre de 2017 y 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 24 de enero de 2018.

Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

en miles de pesos mexicanos		Nota	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Activo				
Activo circulante:				
Efectivo			\$ 371,364	\$ 370,909
Cuentas por cobrar	7		44,220	50,457
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8		73,553	141,348
Pagos anticipados	9		1,600	2,965
			490,737	565,679
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	10		43,932,382	45,064,110
Swaps de tasa de interés	14		84,319	42,492
Otros activos			45,240	43,753
			44,061,941	45,150,355
Total activo			\$ 44,552,678	\$ 45,716,034
Pasivo y capital contable				
Pasivo a corto plazo:				
Cuentas por pagar			\$ 112,875	\$ 54,904
Cuentas por pagar compañías afiliadas	13		98,895	110,111
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11		21,847	4,556,722
			233,617	4,721,737
Deuda a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11		14,893,139	10,634,498
Depósitos en garantía			291,840	294,174
			15,184,979	10,928,672
Total pasivo			15,418,596	15,650,409
Capital:				
Tenedores de CBFi	12		13,746,963	14,313,287
Otras cuentas de capital			15,387,119	15,752,338
Total de capital			29,134,082	30,065,625
Total de pasivo y capital			\$ 44,552,678	\$ 45,716,034

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses y los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		Nota	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por los años terminados el 31 de diciembre de	
			2017	2016	2017	2016
Ingresos						
			\$ 783,301	\$ 785,284	\$ 3,125,381	\$ 2,882,093
			80,735	86,711	310,430	296,744
			18,746	19,188	67,567	60,517
			882,782	891,183	3,503,378	3,239,354
Costos y gastos						
Gastos de operación:						
			49,010	46,912	189,221	176,650
			5,454	11,202	46,742	38,585
		13	27,003	26,536	103,715	98,950
			17,617	14,907	69,327	57,713
			8,185	18,298	51,837	48,052
			107,269	117,855	460,842	419,950
Utilidad bruta			775,513	773,328	3,042,536	2,819,404
Otros gastos (ingresos)						
		10	(345,717)	(138,548)	284,352	(6,141)
			-	-	-	(5,197)
		13	78,803	80,607	306,980	294,170
		13	-	-	139,162	-
			56,905	12,801	98,085	36,691
			161,980	176,843	627,112	627,656
			(5,700)	(37,634)	(71,103)	(145,222)
			11,897	8,002	37,353	29,327
			(3,039)	2,460	(35,941)	57,105
			2,049	9,898	24,685	42,547
		14	4,313	-	21,255	-
			29,914	(16,226)	24,299	34,981
			6,259	3,838	18,336	14,948
			(2,336)	102,041	1,474,575	980,865
Utilidad neta			777,849	671,287	1,567,961	1,838,539
Otros resultados integrales:						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
			(Utilidad) pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte			
			(2,275,154)	(1,702,951)	1,273,795	(4,691,081)
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
		14	Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés			
			(35,797)	(72,657)	(42,047)	(42,492)
			(2,310,951)	(1,775,608)	1,231,748	(4,733,573)
Utilidad integral			\$ 3,088,800	\$ 2,446,895	\$ 336,213	\$ 6,572,112
Utilidad por CBFIs (En pesos)			6 \$ 1.22	\$ 1.06	\$ 2.46	\$ 2.90

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

En miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFIs	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	(1,219,015)	-	-	(1,219,015)
Dividendos	-	-	(67,288)	(67,288)
Utilidad integral:				
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	4,691,081	-	4,691,081
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	42,492	-	42,492
Utilidad neta	-	-	1,838,539	1,838,539
Utilidad integral neta	-	4,733,573	1,838,539	6,572,112
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 14,313,287	\$ 10,605,719	\$ 5,146,619	\$ 30,065,625
Disminuciones de capital	(705,486)	-	-	(705,486)
Dividendos	-	-	(701,432)	(701,432)
CBFIs emitidos	139,162	-	-	139,162
Utilidad integral:				
(Pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,273,795)	-	(1,273,795)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	42,047	-	42,047
Utilidad neta	-	-	1,567,961	1,567,961
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(1,231,748)	1,567,961	336,213
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 13,746,963	\$ 9,373,971	\$ 6,013,148	\$ 29,134,082

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016

En miles de pesos mexicanos	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2017	2016
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 1,567,961	\$ 1,838,539
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida (ganancia) por valuación de propiedades de inversión	284,352	(6,141)
Cuota por incentivo	139,162	-
Ganancia en venta de propiedades de inversión	-	(5,197)
Reserva para cuentas incobrables	29,198	27,391
Gastos por intereses	627,112	627,656
(Ganancia) pérdida neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(35,941)	57,105
Amortización del costo de financiamiento diferido	37,353	29,327
Fluctuación realizada por instrumentos financieros	21,255	-
Pérdida cambiaria no realizada	26,544	41,064
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(71,103)	(145,222)
Nivelación de renta	(45,273)	(65,223)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(22,961)	(36,034)
Impuesto al valor agregado por recuperar	67,795	35,566
Pagos anticipados	1,365	47,797
Otros activos	(1,487)	(9,313)
Cuentas por pagar	36,716	(9,225)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(11,216)	96,095
Depósitos en garantía	(2,334)	60,788
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	2,648,498	2,584,973
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(558,738)	(2,214,825)
Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión	-	(9,739)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(421,199)	(394,960)
Recursos obtenidos por la venta de propiedades de inversión	-	31,360
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(979,937)	(2,588,164)
Actividades de financiamiento:		
Reembolso de capital	(705,486)	(1,219,015)
Dividendos pagados	(701,432)	(67,288)
Préstamos obtenidos	7,719,363	2,164,884
Pago de préstamos	(7,239,119)	(504,047)
Intereses pagados	(599,860)	(655,860)
Costo diferido de financiamiento pagado	(2,684)	(94,561)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(1,529,218)	(375,887)
Incremento (disminución) en el efectivo	139,343	(379,078)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(138,888)	28,780
Efectivo al principio del periodo	370,909	721,207
Efectivo al final del periodo	\$ 371,364	\$ 370,909
Transacciones que no requirieron recursos:		
CBFIs emitidos	\$ 139,162	\$ -

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 y por los periodos terminados en esa fecha
En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBF

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. El 14 de diciembre de 2017, FIBRAPL completó la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple aprobado por el Comité Técnico en septiembre 2017.

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL tiene su domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma No. 1236, Piso 9, Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

Fideicomitente:	Prologis Property México, S. A. de C. V.
Fideicomisarios en primer lugar:	Los Tenedores de los Certificados Bursátiles.
Fiduciario:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria. (a partir del 14 de diciembre del 2017). Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (a partir del 13 de agosto de 2013 al 14 de diciembre del 2017).
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S. A. de C. V., Monex Grupo Financiero
Administrador:	Prologis Property México, S. A. de C. V.

Eventos significativos

i. Adquisiciones

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de adquisición	
				Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones					
El Puente Industrial	15-Dec-17	Reynosa	290,096	\$ 366.4	\$ 19.1
Toluca	30-Nov-17	Mexico	143,440	194.2	10.4
Total adquisiciones				\$ 560.6	\$ 29.5

ii. *Transacciones en la deuda a largo plazo*

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
	27-Nov-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 455.1	\$ 23.0
	30-Oct-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	130.9	7.0
	31-Jul-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	887.2	50.0
	18-Jul-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,637.9	150.0
	2-Jun-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,947.0	105.0
	2-May-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	303.4	16.0
	6-Abr-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,118.2	60.0
	10-Feb-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	265.4	13.0
Total préstamos				\$ 7,745.1	\$ 424.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
	18-Sep-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 176.9	\$ 10.0
	04-Ago-17	Dólares estadounidenses	6.9%	670.2	37.5
	18-Jul-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	2,661.5	150.0
	5-Jun-17	Dólares estadounidenses	6.9%	2,094.8	112.5
	2-May-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	121.4	6.5
	17-Abr-17	Pesos mexicanos	TIIE +220bps	50.0	2.7
	7-Abr-17	Dólares estadounidenses	7.9%	1,203.1	64.1
	17-Mar-17	Pesos mexicanos	TIIE +220bps	125.0	6.5
	15-Ene-17	Pesos mexicanos	TIIE +220bps	150.0	6.8
Total pagos				\$ 7,252.9	\$ 396.6

* LIBOR (London Interbank Offered Rate por sus siglas en Inglés)
* TIIE (Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio)

iii. *Distribuciones*

en millones, excepto por CBFÍ	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFÍ	Dólares estadounidenses por CBFÍ
Distribuciones:					
Dividendos	24-Oct-17	\$ 366.1	\$ 19.1	\$ 0.7508	\$ 0.0419
Dividendos	01-Ago-17	335.3	18.9	0.5800	0.0303
Capital	26-Abr-17	343.3	18.3	0.5410	0.0288
Capital	2-Feb-17	362.2	17.7	0.5709	0.0275
Total distribuciones		\$ 1,406.9	\$ 74.0		

iv. *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 de \$139.2 millones de pesos mexicanos (\$7.5 millones de dólares) a su Administrador 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. Los CBFÍ's fueron emitidos el 10 de octubre del 2017. Ver nota 12.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Reporte Financiero Intermedio*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 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 críticas** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros intermedios condensados establecen áreas que 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 31 de diciembre de 2017, por el periodo de tres 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. 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.

Una política adicional, adoptada por FIBRAPL durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017, se refiere a la contabilidad de coberturas 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 califiquen 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 31 de diciembre de 2017 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2018	\$ 3,146,234
2019	2,470,554
2020	1,608,918
2021	1,057,929
2022	688,657
Años posteriores	879,809
	\$ 9,852,101

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres meses y por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2017						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 294,850	\$ 127,822	\$ 90,246	\$ 92,283	\$ 100,862	\$ 77,238	\$ 783,301
Recuperación de gastos por arrendamientos	46,865	8,540	4,935	11,320	9,075	-	80,735
Otros ingresos por arrendamiento	7,669	8,175	1,426	262	979	235	18,746
	349,384	144,537	96,607	103,865	110,916	77,473	882,782
Costos y gastos:							
Gastos de operación	43,229	14,450	12,222	11,575	13,105	12,688	107,269
Utilidad bruta	\$ 306,155	\$ 130,087	\$ 84,385	\$ 92,290	\$ 97,811	\$ 64,785	\$ 775,513

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de 2016						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 281,988	\$ 138,141	\$ 94,828	\$ 96,181	\$ 100,578	\$ 73,568	\$ 785,284
Recuperación de gastos por arrendamientos	28,158	9,445	9,898	12,332	9,189	17,689	86,711
Otros ingresos por arrendamiento	6,650	8,435	1,736	-	2,367	-	19,188
	316,796	156,021	106,462	108,513	112,134	91,257	891,183
Costos y gastos:							
Gastos de operación	42,392	22,765	10,969	10,656	11,865	19,208	117,855
Utilidad bruta	\$ 274,404	\$ 133,256	\$ 95,493	\$ 97,857	\$ 100,269	\$ 72,049	\$ 773,328

en miles de pesos mexicanos	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,164,182	\$ 520,322	\$ 365,980	\$ 371,176	\$ 399,470	\$ 304,251	\$ 3,125,381
Recuperación de gastos por arrendamientos	126,002	35,773	33,466	42,645	33,580	38,964	310,430
Otros ingresos por arrendamiento	14,862	40,739	6,110	1,021	4,276	559	67,567
	1,305,046	596,834	405,556	414,842	437,326	343,774	3,503,378
Costos y gastos:							
Gastos de operación	170,451	78,889	53,024	45,247	47,717	65,514	460,842
Utilidad bruta	\$ 1,134,595	\$ 517,945	\$ 352,532	\$ 369,595	\$ 389,609	\$ 278,260	\$ 3,042,536

en miles de pesos mexicanos	Pro el año terminado el 31 de diciembre de 2016						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 1,038,298	\$ 499,170	\$ 356,824	\$ 354,870	\$ 375,648	\$ 257,283	\$ 2,882,093
Recuperación de gastos por arrendamientos	96,331	33,267	34,199	43,290	33,652	56,005	296,744
Otros ingresos por arrendamiento	11,982	32,382	7,807	974	6,857	515	60,517
	1,146,611	564,819	398,830	399,134	416,157	313,803	3,239,354
Costos y gastos:							
Gastos de operación	145,146	79,619	41,990	42,775	46,375	64,045	419,950
Utilidad bruta	\$ 1,001,465	\$ 485,200	\$ 356,840	\$ 356,359	\$ 369,782	\$ 249,758	\$ 2,819,404

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,584,544	\$ 1,448,059	\$ 1,006,784	\$ 930,118	\$ 1,022,807	\$ 726,983	\$ -	\$ 8,719,295
Edificios	14,338,173	5,792,237	4,027,139	3,720,473	4,091,227	2,907,933	-	34,877,182
	17,922,717	7,240,296	5,033,923	4,650,591	5,114,034	3,634,916	-	43,596,477
Nivelación de renta	140,107	33,186	33,536	48,408	44,800	35,868	-	335,905
Total de propiedades de inversión	\$ 18,062,824	\$ 7,273,482	\$ 5,067,459	\$ 4,698,999	\$ 5,158,834	\$ 3,670,784	\$ -	\$ 43,932,382
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,754,827	\$ 980,797	\$ 1,450,659	\$ -	\$ -	\$ 113,838	\$ 10,614,865	\$ 14,914,986

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2016							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:								
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
Total de propiedades de inversión	\$ 18,825,511	\$ 7,584,846	\$ 5,309,908	\$ 4,754,834	\$ 4,803,289	\$ 3,785,722	\$ -	\$ 45,064,110
Total de deuda a largo plazo	\$ 2,491,169	\$ 1,062,636	\$ 1,743,979	\$ 736,084	\$ 1,293,050	\$ 967,128	\$ 6,897,174	\$ 15,191,220

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 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 1.22	\$ 1.06	\$ 2.46	\$ 2.90
Utilidad neta del periodo	777,849	671,287	1,567,961	1,838,539
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	638,863	634,480	636,749	634,480

Al 31 de diciembre de 2017, FIBRAPL tiene 638,862,771 CBFi's en circulación. Ver nota 12.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 66,371	\$ 91,914
Reserva para cuentas incobrables	(22,151)	(41,457)
	\$ 44,220	\$ 50,457

8. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Impuesto al valor agregado	\$ 23,782	\$ 108,241
Otras cuentas por cobrar	49,771	33,107
	\$ 73,553	\$ 141,348

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

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Seguros	\$ 593	\$ 688
Otros pagos anticipados	1,007	2,277
	\$ 1,600	\$ 2,965

10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017, que dio como resultado una pérdida (ganancia) por \$284,352 y (\$6,141) respectivamente por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- a. Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de diciembre de 2017 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 18,062,824	53	13,494
Guadalajara	7,273,482	26	5,838
Monterrey	5,067,459	24	3,868
Tijuana	4,698,999	33	4,214
Reynosa	5,158,834	30	4,712
Juárez	3,670,784	31	3,566
Total	\$ 43,932,382	197	35,692

(*) 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 \$299,978.

Al 31 de diciembre de 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$47,957.

Al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$335,905 y \$298,945, respectivamente.

- b. La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados el 31 de diciembre 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 el año terminado al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo inicial	\$ 45,064,110	\$ 35,475,843
Efecto por conversión de moneda funcional	(1,866,196)	6,878,640
Adquisición de propiedades de inversión	545,552	2,171,887
Costos de adquisición	15,109	52,620
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	421,199	394,960
Desarrollo	-	9,739
Disposiciones	-	(26,130)
Nivelación de rentas	36,960	100,410
Pérdida (ganancia) por valuación de propiedades de inversión	(284,352)	6,141
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 43,932,382	\$ 45,064,110

- c. Durante los años terminados el 31 de diciembre 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 el año terminado al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Gastos capitalizables	\$ 138,058	\$ 139,606
Comisiones por arrendamiento	82,819	91,255
Mejoras a las propiedades de inversión	200,322	164,099
	\$ 421,199	\$ 394,960

11. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre 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	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%	63,807	1,259,257	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%	8,671	171,126	8,943	184,399
Citibank (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	255,000	5,032,527	255,000	5,257,947
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 250bps	175,000	3,453,695	67,500	1,391,810
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	Pesos Mexicanos	18 de julio de 2022	TIE+ 220bps	-	-	15,762	325,000
Citibank (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	2,960,310	-	-
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	1,055,844	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	1,055,844	53,500	1,103,138
Total				759,478	14,988,603	734,103	15,136,762
Intereses por pagar				677	13,368	424	8,736
Prima neta				1,175	23,188	6,962	143,549
Costos de emisión de deuda				(5,583)	(110,173)	(4,744)	(97,827)
Total de deuda				755,747	14,914,986	736,745	15,191,220
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,107	21,847	220,992	4,556,722
Deuda a largo plazo				754,640	\$ 14,893,139	515,753	\$ 10,634,498

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$599,860 y \$655,860, respectivamente y pagó principal por \$7,239,119 y \$504,047, respectivamente.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegoció su línea de crédito con Citibank N.A. Al 30 de septiembre de 2017, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150 millones de dólares estadounidenses.

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 TIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) 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 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 31 de diciembre de 2017 FIBRAPL debía \$175.0 millones de dólares estadounidenses (\$3,454.0 millones de pesos) de la Línea de Crédito.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso \$150 millones de dólares estadounidenses (\$2,960.0 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

Los contratos de crédito anteriormente descritos imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de la existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Los contratos también imponen ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan la capacidad de FIBRAPL para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar la estructura, efectuar ciertos pagos, celebrar ciertas operaciones con afiliadas, modificar ciertos contratos significativos, celebrar operaciones con instrumentos derivados con fines especulativos, o constituir nuevas subsidiarias.

Por otra parte, los contratos establecen, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incapacidad general para pagar nuestras deudas a su vencimiento; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) enajenación de los inmuebles materia del crédito; o (vii) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

Al 31 de diciembre 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 CBFi's, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades.

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,883,025 CBFi's basados en la cuota anual por incentivo, aprobado en la Junta Ordinaria de Tenedores el 26 de junio de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017, FIBRAPL tiene 638,862,771 CBFi's en circulación.

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 de acuerdo al contrato de administración celebrado con FIBRAPL (el contrato de administración) 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 CBFi's en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFi, 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. Al 31 de diciembre 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), para el año comprendido del 4 de junio de 2016 al 3 de junio de 2017 (Aniversario de la oferta pública inicial). A partir del 31 de diciembre 2017, teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre del futuro desempeño de los CBFi's, FIBRAPL no ha registrado un gasto o pasivo alguno derivado de la Cuota de Incentivo por la próxima Cuota de Incentivo posible que finalice en junio de 2018.

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. **Cuentas por pagar compañías afiliadas**

Al 31 de diciembre 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 31 de diciembre de			
	2017		2016	
Comisión por administración de activos	\$	80,445	\$	81,465
Comisión por administración de propiedades		18,450		27,673
Costos por mantenimiento		-		51
Comisión por desarrollo		-		922
	\$	98,895	\$	110,111

Al 31 de diciembre de 2017 y 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. **Operaciones con partes relacionadas**

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses y los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de diciembre de		Por el año terminado el 31 de diciembre de	
	2017	2016	2017	2016
Adquisición de propiedades	\$ 545,552	\$ 1,219,824	\$ 545,552	\$ 2,171,887
Reembolso de capital	\$ -	\$ 148,592	\$ 323,644	\$ 545,937
Dividendos	\$ 169,322	\$ -	\$ 323,144	\$ 30,865
Comisiones por administración de activos	\$ 78,803	\$ 80,607	\$ 306,980	\$ 294,170
Comisiones por administración de propiedades	\$ 27,003	\$ 26,536	\$ 103,715	\$ 98,950
Comisiones por arrendamiento	\$ 4,410	\$ 11,675	\$ 25,490	\$ 36,951
Comisiones por desarrollo	\$ 3,679	\$ 2,656	\$ 10,958	\$ 13,510
Costos por mantenimiento	\$ 2,394	\$ 1,589	\$ 9,528	\$ 3,383
Cuota por incentivos*	\$ -	\$ -	\$ 139,162	\$ -

*Pagados mediante la emisión de CBFÍ's. Ver nota 12

14. Actividades de cobertura

Swap de tasa de interés

El 13 de octubre de 2017, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752%, en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. Ver nota 11.

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 1.064% 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 31 de diciembre de 2017 por \$84.3 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.

Institución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Valor razonable al 31 de diciembre de	
				2017	2016
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 25,209	\$ 17,101
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	37,632	25,391
Bank of Nova Scotia	18 de Octubre de 2017	18 de Octubre de 2020	75	10,723	-
HSBC Bank USA	18 de Octubre de 2017	18 de Octubre de 2020	75	10,755	-
				\$ 84,319	\$ 42,492

* (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.

El 31 de diciembre de 2017 FIBRAPL obtuvo una pérdida realizada en forward de tipo de cambio con la terminación de este contrato.

15. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

16. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de enero de 2018, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * *