



Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco
Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Estados financieros intermedios
condensados al 31 de marzo de
2019 y por los tres meses
terminados en esa fecha

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2019	1
Análisis de la Administración del primer trimestre de 2019	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros intermedios condensados	9
Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2019 y 31 de diciembre 2018	11
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018	12
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018	13
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018	14
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2019, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018	15 - 31

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2019

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 primer trimestre de 2019

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

Comenzamos 2019 como lo hemos hecho en los últimos cuatro años, con un fuerte impulso que dio como resultado excelentes resultados operativos y financieros. El volumen de arrendamiento fue de 1.6 millones de pies cuadrados con un plazo promedio de 54 meses, donde el 87% de la actividad del primer trimestre fue derivada de renovaciones. La ocupación alcanzó un récord de 97.5 por ciento, 200 puntos base por arriba del mercado. La renta neta efectiva por renovaciones creció 5.9 por ciento. El NOI en efectivo sobre mismas propiedades creció 3.5 por ciento debido a una mayor recuperación de gastos y rentas más altas parcialmente compensadas por una mayor deuda incobrable y concesiones derivadas de plazos de arrendamiento mayores. Nuestros resultados demuestran la fuerza de la estrategia de inversión de FIBRA Prologis, la calidad y ubicación de nuestras propiedades, y nuestro insuperable servicio al cliente.

En el primer trimestre, cerramos la venta de ocho propiedades por USD \$62 millones netos, en línea con los valores de avalúo. Esta disposición alinea aún más nuestro portafolio con nuestra estrategia de inversión a largo plazo, ya que el 85 de las propiedades vendidas estaban relacionadas con la manufactura y en submercados donde ya no planeamos expandirnos. La venta también destaca la gran diferencia en valuaciones entre los mercados públicos y privados.

Además, en marzo, refinanciamos exitosamente nuestra deuda con vencimiento en 2020, aumentando aún más nuestros vencimientos. Con esta refinanciación completa, nuestro próximo vencimiento de deuda no será hasta 2022.

La demanda de los bienes raíces logísticos se mantiene estable y bien balanceada. En la Ciudad de México, la demanda orientada al consumo está impulsada por fuertes factores estructurales, como el crecimiento de la riqueza, una falta de oferta de instalaciones modernas y en aumento el comercio electrónico. Los mercados fronterizos representaron aproximadamente la mitad de la absorción neta del mercado en el trimestre, liderados por una mejora en las condiciones de Juárez y Tijuana. Continuamos observando un aumento en el interés de las compañías manufactureras que buscan reubicarse en nuestros mercados fronterizos, lo que podría convertirse en un impulsor importante de la demanda.

El entorno operativo de los bienes raíces logísticos en México se está ajustando a partir de los niveles de desocupación insosteniblemente bajos. La absorción neta en nuestros seis mercados fue de 3.3 millones de pies cuadrados en el primer trimestre, con terminaciones mayores de 1.0 millones de pies cuadrados. Sin embargo, la tasa de desocupación para instalaciones modernas permanece baja en 4.5 por ciento, sin cambios año con año, pero aun así 30 puntos base más

que el cierre del año 2018. El espacio disponible se mantiene en aproximadamente un año de demanda normal.

Dada la baja desocupación y las crecientes rentas del mercado, vemos un aumento general en la actividad de desarrollo. El reciente repunte en desarrollo en la Ciudad de México, Monterrey y Ciudad Juárez refleja una respuesta normal al entorno operativo actual. Sin embargo, el comienzo de nuevos desarrollos se desaceleró en el primer trimestre y hemos reducido nuestro pronóstico para el año completo. Como resultado, esperamos que la desocupación del mercado termine el año aproximadamente al nivel de cierre del primer trimestre.

Para terminar, hemos tenido un gran comienzo. Seguiremos siendo prudentes con nuestro capital y claros en nuestra evaluación del entorno del mercado, particularmente en el contexto de eventos geopolíticos. Confío en la solidez de nuestra estrategia y en la habilidad de nuestro equipo dedicado para continuar brindando resultados. Finalmente, seguimos firmes con nuestro enfoque de crear valor para nuestros tenedores de certificados y en mantener nuestra estrategia atenta y disciplinada para nuestro negocio.

Gracias por su continuo apoyo.

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 marzo de 2019, FIBRA Prologis era dueña de 192 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.9 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 227 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.5 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales (Mercados Globales), mientras que el 34.5 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 con la frontera de los Estados Unidos.

Los resultados de operación reportados son consistentes en como la administración evalúa el desempeño del portafolio.

La información financiera del primer trimestre de 2019 incluye los resultados del 1 de enero al 31 de marzo de 2019. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron durante el año y el periodo de tres meses que finalizó el 31 de marzo de 2019, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	1T 2019	1T 2018	Notas
Ocupación al final del periodo	97.5%	96.0%	<i>Todos los mercados registraron alzas en la ocupación</i>
Contratos de Arrendamiento Firmados	1.6 MSF	1.6MSF	<i>63% de la actividad de arrendamiento relacionada con Monterrey y Guadalajara</i>
Retención de Clientes	86.9%	73.7%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	5.9%	13.8%	<i>Liderado por Monterrey y Reynosa</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.5%	6.6%	<i>Mayores recuperaciones de gastos y rentas más altas parcialmente compensadas por una mayor deuda incobrable y concesiones derivadas de mayores plazos de arrendamiento</i>
Gastos de rotación promedio por PC arrendado	US\$1.44	US\$1.65	<i>Disminución derivada de menores mejoras a las propiedades</i>

- Actividades de despliegue de capital:

US\$ en millones	1T 2019	1T 2018	Notas
Disposiciones			
Precio de Venta	US\$62.0	US\$0.0	<i>El portafolio está compuesto por 8</i>
ABR de edificios (miles de pc)	1,074	0.0	<i>propiedades y está en línea con el valor</i>
Promedio ponderado de cap rate estabilizado	8.2%	0.0%	<i>avalúo</i>

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades. La población de las propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición de la cartera en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año del peso mexicano. El decremento del NOI sobre mismas propiedades de 500 puntos base año tras año se debe principalmente al tipo de cambio, un incremento en la deuda incobrable y concesiones derivados de plazos de arrendamiento mayores.

Perspectiva Operacional

La tasa de desocupación en los seis mercados logísticos principales en México sigue siendo baja en un 4.5 por ciento para edificios modernos. Prevedemos que las tasas de desocupación se mantendrán saludables durante todo el año, con expectativas de riesgo en la oferta en los mercados de Monterrey y Guadalajara.

La demanda de los bienes raíces logísticos se mantiene estable y bien balanceada. En la Ciudad de México, la demanda orientada al consumo está impulsada por fuertes factores estructurales, como el crecimiento de la riqueza, la falta de oferta de instalaciones modernas y, en aumento, el comercio electrónico. Los mercados fronterizos representaron aproximadamente la mitad de la absorción neta del mercado en el trimestre, liderados por una mejora en las condiciones de Juárez y Tijuana. Algunos clientes de manufactura exploran opciones de reubicación a México y un segmento potencial para el crecimiento de la demanda.

El desarrollo en la Ciudad de México, Monterrey y Juárez se ha recuperado en los últimos trimestres, principalmente en respuesta a la baja desocupación del mercado en los últimos años. Esto ha sido el caso especialmente en la Ciudad de México y más recientemente en Juárez.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da acceso a un importante portafolio de propiedades. Al 31 de marzo de 2019, Prologis tenía 4.6 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 92 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del tercer 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.

Mientras que las adquisiciones a terceros también son posibles para FIBRA Prologis, 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 68.3 por ciento de la renta neta efectiva, resultado una exposición para el primer trimestre del peso de aproximadamente 31.7 por ciento. Este incremento en la exposición del peso se debe a un nuevo arrendamiento y una renovación, ambos en la Ciudad de México. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 30 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.

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. 428.1 millones (aproximadamente US\$22.1 millones) al 31 de marzo de 2019, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- capacidad de endeudamiento de Ps. 6,162 millones (US\$318.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.
- recursos derivados de la venta de propiedades de entre Ps. 0.0– Ps. 190 millones (US\$0.0–10.0 millones)

Deuda

Al 31 de marzo de 2019, contábamos con aproximadamente Ps. 15,097 millones (US\$779.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.4 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.3 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.6 años.

- El 6 de febrero, 2019 FIBRAPL prepagó completamente un crédito no garantizado a largo plazo de US\$255.0 millones que tenía fecha de vencimiento el 18 de diciembre de 2020. Este crédito no garantizado fue pagado con un nuevo crédito no garantizado a largo plazo de US\$290 millones, con fecha de vencimiento el 6 de febrero de 2024, y un costo de deuda de LIBOR más 235 puntos base.

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 31 de marzo de 2019 es 32.8 por ciento y 9.0 veces, respectivamente.

Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión de Información Financiera Intermedia

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de marzo de 2019 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 31 de marzo de 2019;
- Los estados condensados de resultados integrales por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el período de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el períodos de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019; 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 *Información Financiera Intermedia*. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera condensada intermedia con base en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

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

(Continúa)

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.

Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de marzo de 2019, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

C. P. C. Alberto Vazquez Ortiz

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AVO', written over a circular stamp or seal. The signature is somewhat stylized and overlaps the text 'C. P. C. Alberto Vazquez Ortiz'.

Ciudad de México, a 25 de abril de 2019.

Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 428,057	\$ 339,276
Cuentas por cobrar	7	62,396	66,167
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8	46,994	171,082
Pagos anticipados	9	73,787	2,160
Activos destinados para venta	10	193,018	1,230,502
		804,252	1,809,187
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	11	45,175,473	45,727,051
Instrumentos de cobertura	15	30,917	77,201
Otros activos		47,329	47,713
		45,253,719	45,851,965
Total activo		\$ 46,057,971	\$ 47,661,152
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 123,248	\$ 121,559
IVA por pagar		114,871	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	9,470	52,476
Porción circulante de la deuda a largo plazo	12	35,987	23,726
Pasivos relacionados con activos destinados para venta		-	6,815
		283,576	204,576
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	12	15,009,032	16,464,638
Depósitos en garantía		290,552	292,761
		15,299,584	16,757,399
Total pasivo		15,583,160	16,961,975
Capital:			
Tenedores de CBFÍ	13	13,952,327	13,952,327
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		16,522,484	16,746,850
Total de capital		30,474,811	30,699,177
Total de pasivo y capital		\$ 46,057,971	\$ 47,661,152

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi	Nota	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
		2019	2018
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos		\$ 871,486	\$ 801,185
Recuperación de gastos por arrendamientos		99,443	73,879
Otros ingresos por arrendamiento		20,989	15,612
		991,918	890,676
Costos y gastos			
Gastos de operación:			
Operación y mantenimiento		53,334	44,616
Servicios públicos		13,429	8,543
Honorarios de administración de propiedades	14	28,003	25,438
Impuesto predial		17,932	17,259
Gastos de operación no recuperables		17,719	(3,735)
		130,417	92,121
Utilidad bruta		861,501	798,555
Utilidad por valuación de propiedades de inversión	11	(126,754)	(33,646)
Comisión por administración de activos	14	84,503	76,641
Honorarios profesionales		7,968	13,137
Costo financiero		193,342	141,045
Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta		15,732	(4,797)
Comisión por no utilización en la línea de crédito		7,238	5,028
Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	6,585	3,618
Pérdida realizada de instrumentos de cobertura cambiaria	15	419	-
Utilidad cambiaria, neta		(6,646)	(20,542)
Otros gastos generales y administrativos		3,617	2,395
		186,004	182,879
Utilidad neta		675,497	615,676
Otros resultados integrales:			
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		463,562	2,083,158
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>			
Pérdida (utilidad) no realizada en swaps de tasa de interés	15	51,802	(31,868)
		515,364	2,051,290
Utilidad (pérdida) integral		\$ 160,133	\$ (1,435,614)
Utilidad por CBFIs	6	\$ 1.05	\$ 0.96

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018

En miles de pesos mexicanos	Capital de los tenedores de CBFi	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 13,746,963	\$ 9,373,971	\$ 6,013,148	\$ 29,134,082
Dividendos	-	-	(353,672)	(353,672)
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(2,083,158)	-	(2,083,158)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	31,868	-	31,868
Utilidad neta	-	-	615,676	615,676
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(2,051,290)	615,676	(1,435,614)
Saldos al 31 de marzo de 2018	\$ 13,746,963	\$ 7,322,681	\$ 6,275,152	\$ 27,344,796
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 13,952,327	\$ 9,222,542	\$ 7,524,308	\$ 30,699,177
Dividendos	-	-	(384,499)	(384,499)
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(463,562)	-	(463,562)
Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés	-	(51,802)	-	(51,802)
Utilidad neta	-	-	675,497	675,497
(Pérdida) utilidad integral neta	-	(515,364)	675,497	160,133
Saldos al 31 de marzo de 2019	\$ 13,952,327	\$ 8,707,178	\$ 7,815,306	\$ 30,474,811

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018

En miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2019	2018
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 675,497	\$ 615,676
<i>Ajustes por:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(126,754)	(33,646)
Reserva para cuentas incobrables	8,165	(8,046)
Costos financieros	193,342	141,045
Pérdida (ganancia) neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	15,732	(4,797)
Pérdida realizada en instrumentos de cobertura cambiaria	419	-
(Ganancia) pérdida no realizada en opciones de tipo de cambio	(9,071)	3,618
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada, neta	6,585	(16,803)
Nivelación de renta	(19,379)	(24,779)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(4,394)	(3,609)
Impuesto al valor agregado por recuperar	124,088	24,278
Pagos anticipados	(71,627)	(77,474)
Otros activos	384	908
Cuentas por pagar	(13,703)	33,111
IVA por pagar	114,871	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(43,006)	(5,440)
Depósitos en garantía	(9,024)	(14,809)
Opciones de tipo de cambio	-	(6,330)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	842,125	622,903
Actividades de inversión:		
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión	1,166,222	-
Costo relacionado con la disposición de propiedades de inversión	(15,310)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(104,453)	(110,273)
Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de inversión	1,046,459	(110,273)
Actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	(384,499)	(353,672)
Préstamos obtenidos	1,108,526	1,545,630
Pago de préstamos	(2,325,634)	(1,756,611)
Intereses pagados	(184,434)	(140,465)
Costo diferido de financiamiento pagado	-	(12,212)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(1,786,041)	(717,330)
Incremento (disminución) en efectivo neta	102,543	(204,700)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(13,762)	(7,497)
Efectivo al principio del periodo	339,276	371,364
Efectivo al final del periodo	\$ 428,057	\$ 159,167
Transacciones que no requirieron recursos:		
Obtención y pago de préstamo no garantizado	\$ 4,484,364	\$ -

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2019 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2018.

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. 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. A partir del 13 de agosto del 2018 cambio su domicilio a Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. 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:

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. Transacciones en la deuda a largo plazo

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
	14-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 135.3	\$ 7.0
	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	305.3	16.0
	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +235bps	5,533.9	290.0
Total préstamos				\$ 5,974.5	\$ 313.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
	28-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 869.4	\$ 45.0
	28-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	251.2	13.0
	6-Mar-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	57.8	3.0
	28-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	249.9	13.0
	25-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	134.0	7.0
	11-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	38.2	2.0
	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	667.9	35.0
	6-Feb-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	4,866.0	255.0
	23-Ene-2019	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	57.4	3.0
Total pagos				\$ 7,191.8	\$ 376.0

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

ii. Disposiciones de propiedades de inversión

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de cierre pagados Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Disposiciones:					
	22-Mar-2019	Guadalajara	355,209	\$ 408.7	\$ 21.6
	22-Mar-2019	Guadalajara	67,812	71.9	3.8
	22-Mar-2019	Guadalajara	95,949	87.0	4.6
	22-Mar-2019	Monterrey	71,868	73.7	3.9
	22-Mar-2019	Monterrey	120,000	142.3	7.5
	22-Mar-2019	Monterrey	127,500	129.5	6.9
	22-Mar-2019	Monterrey	96,309	124.1	6.6
	22-Mar-2019	Juarez	139,673	155.1	8.2
				1,192.3	63.1
Mejoras a las propiedades de inversión reembolsadas al comprador				(20.8)	(1.1)
Total disposiciones después del reembolso de mejoras a las propiedades de inversión				\$ 1,171.5	\$ 62.0

iii. *Distribuciones*

En millones, excepto por CBFi	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
Distribuciones:					
Dividendos	22-Mar-2019	\$ 359.5	\$ 18.7	0.5964	0.0310
Dividendos	13-Mar-2019	25.0	1.3	0.5964	0.0310
Total distribuciones		\$ 384.5	\$ 20.0		

2. **Bases de presentación**

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2019 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Información Financiera Intermedia*. 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 2018, 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 intermedios condensados de FIBRAPL al 31 de marzo de 2019 y por los periodos de tres meses terminados en esa fecha, y al 31 de diciembre de 2018, 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 12. 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 políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2018 en adición a:

Disposiciones de propiedades de inversión

FIBRAPL ha optado por presentar la ganancia o pérdida de la disposición de propiedades de inversión dentro del rubro de utilidad por valuación de propiedades de inversión en el estado de resultados integrales, en lugar de presentarlo en un rubro por separado.

FIBRAPL ha completado una evaluación del impacto de la adopción de la nueva norma:

- i. **IFRS 16 Arrendamientos.** No se espera que el pronunciamiento tenga un impacto material en los estados financieros de FIBRAPL.

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 pagos mínimos de renta en dólares estadounidenses, más honorarios por mantenimiento y recuperación de gastos.

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de marzo de 2019 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos		Monto
Ingresos por arrendamiento:		
2019	\$	4,173,140
2020		3,478,226
2021		2,702,290
2022		1,968,682
2023		1,295,106
Años posteriores		1,885,740
	\$	15,503,184

* Los montos no incluyen los ingresos por arrendamiento de los activos destinados para venta

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018. 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 marzo de 2019						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 319,616	\$ 139,645	\$ 112,407	\$ 101,124	\$ 118,176	\$ 80,518	\$ 871,486
Recuperación de gastos por arrendamientos	43,962	8,851	11,090	9,648	11,336	14,556	99,443
Otros ingresos por arrendamiento	11,352	7,324	1,310	427	576	-	20,989
	374,930	155,820	124,807	111,199	130,088	95,074	991,918
Costos y gastos:							
Gastos de operación	52,084	21,023	14,085	14,980	13,992	14,253	130,417
Utilidad bruta	\$ 322,846	\$ 134,797	\$ 110,722	\$ 96,219	\$ 116,096	\$ 80,821	\$ 861,501

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 302,878	\$ 126,527	\$ 92,150	\$ 95,765	\$ 107,222	\$ 76,643	\$ 801,185
Recuperación de gastos por arrendamientos	15,450	8,208	10,042	8,829	17,478	13,872	73,879
Otros ingresos por arrendamiento	6,262	6,811	1,086	328	991	134	15,612
	324,590	141,546	103,278	104,922	125,691	90,649	890,676
Costos y gastos:							
Gastos de operación	37,300	11,921	6,331	10,943	11,576	14,050	92,121
Utilidad bruta	\$ 287,290	\$ 129,625	\$ 96,947	\$ 93,979	\$ 114,115	\$ 76,599	\$ 798,555

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2019							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,692,190	\$ 1,404,364	\$ 1,105,708	\$ 988,714	\$ 1,053,532	\$ 746,353	\$ -	\$ 8,990,861
Edificios	14,768,761	5,617,455	4,422,833	3,954,855	4,214,127	2,985,413	-	35,963,444
	18,460,951	7,021,819	5,528,541	4,943,569	5,267,659	3,731,766	-	44,954,305
Nivelación de renta	150,929	48,718	55,991	73,732	41,301	43,515	-	414,186
Total de propiedades de inversión	\$ 18,611,880	\$ 7,070,537	\$ 5,584,532	\$ 5,017,301	\$ 5,308,960	\$ 3,582,263	\$ -	\$ 45,175,473
Activos destinados para venta	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 193,018	\$ -	\$ 193,018
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,400,438	\$ 766,111	\$ 1,300,433	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 11,578,037	\$ 15,045,019

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2018							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,719,447	\$ 1,566,683	\$ 1,205,130	\$ 992,039	\$ 1,055,230	\$ 772,083	\$ -	\$ 9,310,612
Edificios	14,877,782	6,266,733	4,820,522	3,968,156	4,220,922	3,088,332	-	37,242,447
	18,597,229	7,833,416	6,025,652	4,960,195	5,276,152	3,860,415	-	46,553,059
Nivelación de renta	153,202	45,932	55,510	62,066	41,450	46,334	-	404,494
Total de propiedades de inversión	\$ 18,750,431	\$ 7,235,595	\$ 5,636,923	\$ 5,022,261	\$ 5,317,602	\$ 3,764,239	\$ -	\$ 45,727,051
Activos destinados para venta	\$ -	\$ 643,753	\$ 444,239	\$ -	\$ -	\$ 142,510	\$ -	\$ 1,230,502
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,717,257	\$ 977,274	\$ 1,445,534	\$ -	\$ -	\$ 113,384	\$ 12,234,915	\$ 16,488,364

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 marzo de	
	2019	2018
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 1.05	\$ 0.96
Utilidad neta del periodo	675,497	615,676
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	644,674	638,863

Al 31 de marzo de 2019, FIBRAPL tuvo 644,673,822 CBFis en circulación. Ver nota 13.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$	99,860	\$	95,466
Reserva para cuentas incobrables		(37,464)		(29,299)
	\$	62,396	\$	66,167

8. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Impuesto al valor agregado	\$	-	\$	124,632
Otras cuentas por cobrar		46,994		46,450
	\$	46,994	\$	171,082

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

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
Impuesto predial	\$	52,778	\$	7.00
Seguros		13,021		1,274
Otros pagos anticipados		7,988		879
	\$	73,787	\$	2,160

10. Activos destinados para venta

El 22 de marzo, de 2019 FIBRAPL firmó un contrato de compraventa bajo condiciones suspensivas de un portafolio industrial de dos propiedades localizadas en el mercado de Juárez, con un área arrendable de 0.19 millones de pies cuadrados a un valor razonable de \$193.0 millones, que podría ocurrir durante abril de 2019.

Al 31 de diciembre de 2018, las dos propiedades mencionadas no se encontraban clasificadas como destinada para venta.

11. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una utilidad de \$126,754 y \$33,646 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018 respectivamente.

- a. Al 31 de marzo de 2019, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de marzo de 2019 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 18,611,879	53	13,494
Guadalajara	7,070,538	25	5,889
Monterrey	5,584,533	22	4,315
Tijuana	5,017,301	33	4,214
Reynosa	5,308,959	30	4,712
Juárez	3,582,263	28	3,234
Total	\$ 45,175,473	191	35,858

(*) 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 \$313,945.

Al 31 de marzo de 2019, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$138,756.

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$414,186 y \$404,494, respectivamente.

A continuación se muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de las propiedades de inversión junto con los datos de entrada no observables significativos usados.

i. Técnica de valoración

El modelo de valoración considera para los flujos de caja descontados, el valor presente de los flujos de efectivo netos que serán generados por la propiedad, considerando la tasa de crecimiento esperada de las cuotas de arrendamiento, los períodos de desocupación, la tasa de ocupación, los costos de incentivo de arrendamiento como períodos gratuitos y otros costos no pagados por los arrendatarios. Los flujos de efectivo netos esperados se descuentan usando tasas de descuento ajustadas por riesgo. Entre otros factores, la estimación de la tasa de descuento considera la calidad de un edificio y su ubicación, la calidad crediticia del arrendatario y los términos del arrendamiento.

ii. Datos de entrada no observables significativos

	Al 31 de marzo de 2019
Tasa de ocupación	96.7%
Tasas de descuento ajustadas por riesgo	Del 8.0% al 11.25% Promedio ponderado 8.86%
Tasas de capitalización ajustadas por riesgo	Del 6.75% al 9.75% Promedio ponderado 7.46%

iii. Interrelación entre los datos de entrada no observables claves y la medición del valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- El crecimiento esperado de los ingresos por arrendamiento por mercado fuera mayor (menor).
- Los períodos de desocupación fueran más cortos (más largos).
- La tasa de ocupación fuera mayor (menor).
- Los períodos de renta gratis fueran más cortos (más largos), o
- Las tasas de descuento ajustadas por riesgo fueran menores (mayores)

- b. La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el		Por el año terminado al 31 de	
	31 de marzo de 2019		diciembre de 2018	
Saldo inicial	\$	45,727,051	\$	43,932,382
Efecto por conversión de moneda funcional		626,326		(189,986)
Adquisición de propiedades de inversión		-		1,568,565
Costos de adquisición		-		46,435
Disposición de propiedades de inversión		(1,222,834)		-
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		101,502		457,124
Nivelación de rentas		9,692		68,589
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		126,754		1,074,444
Activos destinados para venta		(193,018)		(1,230,502)
Saldo final de las propiedades de inversión	\$	45,175,473	\$	45,727,051

- c. Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018, 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 tres meses terminados el 31 de marzo de			
	2019		2018	
Gastos capitalizables	\$	37,714	\$	42,209
Comisiones por arrendamiento		31,016		24,688
Mejoras a las propiedades de inversión		32,773		43,376
	\$	101,503	\$	110,273

12. Deuda a largo plazo

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, 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 marzo de 2019		Al 31 de diciembre de 2018	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Citibank (No garantizado) #1	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	-	\$ -	255,000	\$ 5,012,433
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 250bps	7,000	135,655	105,000	2,063,943
Citibank (No garantizado) #2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	2,906,895	150,000	2,948,490
Citibank (No garantizado) #3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR+ 245bps	225,000	4,360,343	225,000	4,422,735
Citibank (No garantizado) #4	Dólares estadounidenses	6 de febrero de 2024	LIBOR+ 235bps	290,000	5,619,997	-	-
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	1,036,793	53,500	1,051,628
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	1,036,793	53,500	1,051,628
Total				779,000	15,096,476	842,000	16,550,857
Intereses por pagar				1,857	35,987	1,207	23,726
Costos de emisión de deuda				(4,511)	(87,444)	(4,387)	(86,219)
Total de deuda				776,346	15,045,019	838,820	16,488,364
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,857	35,987	1,207	23,726
Deuda a largo plazo				774,489	\$ 15,009,032	837,613	\$ 16,464,638

Durante los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$184,434 y \$140,465 respectivamente y pagó principal por \$2,325,634 y \$1,756,611, respectivamente.

El 6 de febrero de 2019, FIBRAPL dispuso \$290.0 millones de dólares estadounidenses (\$5,620.0 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #4). Este préstamo tiene vencimiento el 6 de febrero de 2023 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 235 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 liquidar el préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank purchase(No garantizado) #1") por \$255.0 millones de dólares estadounidenses (4,866.0 millones de pesos). FIBRAPL reconoció una pérdida debido a la extinción de la deuda por \$0.8 millones de dólares estadounidenses (\$15.7 millones de pesos mexicanos). El préstamo fue usado para pagar \$35.0 millones de dólares estadounidenses (\$667.9 millones de pesos) de la línea de crédito existente.

Al 30 de junio de 2018, 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 \$150.0 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 TIIE (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 marzo de 2019, FIBRAPL debía \$7.0 millones de dólares estadounidenses (\$135.7 millones de pesos mexicanos) en la línea de crédito.

El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,360.3 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. ("Citibank (No garantizado) #3"). Este préstamo tiene vencimiento el 15 de marzo de 2022 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

FIBRAPL tiene un préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2) por \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,906.8 millones de pesos). 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.

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

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

Al 31 de marzo de 2019, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

13. Capital

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 CBFIs, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades.

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,383,025 CBFIs basados en la cuota anual por incentivo, aprobado en la Junta Ordinaria de Tenedores el 26 de junio de 2017.

Al 16 de noviembre de 2018, FIBRAPL reconoció 5,811,051 CBFIs emitidos con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 5 de julio del 2018.

Al 31 de marzo de 2019 el total de CBFIs es de 644,673,822.

14. Información de partes relacionadas

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

a. **Administrador**

Prologis Property Mexico, S. A. de C. V. (el "Administrador"), en su carácter de Administrador de FIBRAPL, tiene derecho a recibir 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 CBFIs 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 marzo de 2019, teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre del futuro desempeño de los CBFI, 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 2019.

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. **Cuentas por pagar a compañías afiliadas**

Al 31 de marzo de 2019 y al 31 de diciembre de 2018, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Comisión por administración de activos	\$ -	\$ 34,062
Comisión por administración de propiedades	9,470	9,551
Comisión por arrendamiento	-	8,863
	\$ 9,470	\$ 52,476

c. **Transacciones con compañías afiliadas**

Las operaciones con partes relacionadas por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2019 y 2018 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 31 de marzo de	
	2019	2018
Dividendos	\$ 179,681	\$ 163,562
Comisiones por administración de activos	\$ 84,503	\$ 76,641
Comisiones por administración de propiedades	\$ 28,003	\$ 25,438
Comisiones por arrendamiento	\$ 6,689	\$ 9,776
Comisiones por desarrollo	\$ 3,973	\$ 83
Costos por mantenimiento	\$ 2,018	\$ 1,416

15. **Actividades de cobertura**

Al 31 de marzo de 2019, FIBRAPL tiene un saldo de instrumentos de cobertura de \$30.9 millones de pesos mexicanos que incluye \$25.0 millones de pesos mexicanos en contratos de swap de tasas de interés y \$5.9 millones de pesos mexicanos en contratos de opciones de tipo de cambio.

Swap de tasa de interés

El 28 de marzo de 2018, 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 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 12.

Al 31 de marzo del 2019, FIBRAPL tiene 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. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 12.

Al 31 de marzo de 2019, FIBRAPL tiene 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 12.

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 marzo de 2019 por \$25.0 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como pérdida no realizada en swaps de tasa de interés.

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

Intitución financiera	Fecha efectiva	Fecha de vencimiento	Valor teórico*	Al 31 de marzo de 2019	Al 31 de marzo de 2018
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 8,573	\$ 27,615
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	12,840	41,329
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	12,131	22,460
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	12,133	22,459
Bank of Nova Scotia	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	(10,317)	(1,809)
HSBC Bank USA	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	(10,315)	(1,810)
				\$ 25,045	\$ 110,244

* (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.

Opciones de tipo de cambio

El 7 de enero de 2019 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$5.0 millones de dólares (\$100.0 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor de mercado al 31 de marzo de 2019			Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria
					Valor teórico en miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses	
1 de abril de 2019	28 de junio de 2019	2 de julio de 2019	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 446	\$ 23	\$ 5,169
1 de julio de 2019	30 de septiembre de 2019	2 de octubre de 2019	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 2,048	\$ 106	\$ 5,169
1 de octubre de 2019	31 de diciembre de 2019	3 de enero de 2020	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	\$ 100,000	\$ 3,378	\$ 174	\$ 5,169
Total						\$ 5,872	\$ 303	\$ 15,507

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no son designadas 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 pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria.

Al 31 de marzo de 2019, el valor razonable de las opciones de tipo de cambio es de \$5.9 millones de pesos mexicanos.

16. Eventos Subsecuentes

El 10 de abril de 2019 FIBRAPL dispuso dos propiedades para la venta ubicadas en Juárez con una área arrendable de 0.19 millones de pies cuadrados por un monto de \$9.9 millones de dólares estadounidenses (\$187.6 millones de pesos mexicanos).

El 10 de abril de 2019, FIBRAPL pago \$7.0 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$131.9 millones de pesos mexicanos) de la línea de crédito con Citibank N.A

17. Compromisos y contingencias

Al 31 de marzo de 2019, FIBRAPL reconoció un pasivo por aproximadamente \$0.8 millones de dólares estadounidenses (\$15.3 millones de pesos mexicanos). Derivado de obligaciones contractuales relacionadas con la venta del pasado 22 de marzo de 2019.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de abril de 2019, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * *