

FIBRA Prologis

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

Estados financieros intermedios
condensados al 30 de septiembre de 2014,
por el periodo de 3 meses terminados en
esa fecha y por el periodo del 4 de junio al
30 de septiembre de 2014

Contenido	Página
Reporte de Ingresos del tercer trimestre 2014	1
Análisis de la Administración del tercer trimestre 2014	2
Informe de revisión limitada de los auditores independientes sobre los estados financieros condensados intermedios	6
Estado intermedio condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2014	8
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 30 de septiembre 2014 y por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014	9
Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014	10
Estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014	11
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2014, por el periodo de 3 meses terminados en esa fecha y por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014	12

Reporte de Ingresos del tercer trimestre del 2014

Lo manifestado en este reporte que no son hechos históricos son declaraciones con visión a futuro. Estas declaraciones con visión a futuro están basadas en expectativas, cálculos y proyecciones actuales, a cerca de la industria y mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, creencias y suposiciones hechas por la administración. Tales declaraciones involucran incertidumbres que podrían tener un impacto significativo en los resultados financieros de FIBRA Prologis. Se pretende que variaciones de palabras tales como “espera”, “anticipa”, “intenta”, “planea”, “cree”, “busca”, “estima”, y expresiones similares se identifiquen con dichas declaraciones con visión a futuro, la cuales generalmente no son hechos históricos. Todas las declaraciones que aborden desempeño operativo, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que van a ocurrir en el futuro – incluyendo declaraciones relacionadas con el crecimiento de rentas y ocupación, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o volumen de contribución de propiedades, actividades de disposición, condiciones generales en las áreas geográficas en donde operamos, nuestro adeudo y posición financiera, son declaraciones con perspectiva a futuro. Estas declaraciones no son garantías de desempeño futuro e involucran ciertos riesgos, incertidumbres y suposiciones que son difíciles de predecir. Aunque creemos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración con visión a futuro están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se alcanzarán y por ello, los resultados reales podrían materialmente diferir de lo que se expresa o pronostica en dichas declaraciones con perspectiva a futuro. Algunos factores que podrían afectar resultados incluyen, pero no se limitan a: (i) ambiente económico nacional, internacional, regional y local, (ii) cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de monedas extranjeras, (iii) incrementos en la competencia o competencia inesperada para nuestras propiedades, (iv) riesgos asociados con adquisiciones, disposiciones y desarrollo de propiedades, (v) mantenimiento de fideicomisos de inversión y bienes raíces (“FIBRA”) posición y estructuración tributaria, (vi) disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de adeudo que mantenemos y nuestra calificación crediticia, (vii) riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres climáticas, incluyendo riesgos por desastres naturales, y (ix) factores adicionales discutidos en reportes presentados por FIBRA Prologis a la “Comisión Nacional Bancaria y de Valores” y la Bolsa Mexicana de Valores, con el título de “Factores de Riesgo”. FIBRA Prologis no asume ninguna responsabilidad para actualizar las declaraciones con visión a futuro que se incluyen en este reporte.

No Captación – Cualquiera de los valores discutidos en el presente reporte o en las presentaciones que se anexan, si existen, no han sido registrados bajo los términos de la Ley de Valores de 1933 o las leyes de valores de cualquier estado y no podrán ofrecerse o venderse en los Estados Unidos sin ser registrados o una excepción a los requisitos de registro aplicable bajo los términos de la Ley de Valores y cualesquiera leyes estatales de valores aplicables. Cualquier tipo de anuncio no constituye una oferta para vender o la solicitud de una oferta para comprar los valores discutidos en este reporte o en las presentaciones aplicables en su caso.

Análisis de la Administración del Tercer Trimestre de 2014

Carta de Luis Gutiérrez, Director General de FIBRA Prologis.

Me complace presentar los resultados para el período. El equipo obtuvo resultados sobresalientes durante el trimestre. Rentamos 3.3 millones de pies cuadrados, el cual representa el 11 por ciento de nuestra portafolio, el más alto en los últimos seis trimestres. La retención de arrendatarios fue del 97.2 por ciento. La ocupación del portafolio operativo finalizó en 95.3 por ciento al cierre del trimestre, con lo que alcanzamos un trimestre antes nuestro nivel esperado para final del año. La renta neta efectiva continuó con la tendencia positiva que hemos estado observando desde el segundo trimestre del 2013. Estos resultados sólidos reflejan el reconocimiento de nuestros clientes por la calidad superior y ubicación de nuestros edificios, así como el excepcional servicio al cliente proporcionado por nuestros equipos integrados, experimentados y enfocados.

Los sólidos factores fundamentales del sector así como las tendencias macroeconómicas positivas en México dan solidez a nuestro negocio. Las inversiones del Gobierno en proyectos de infraestructura, los fuertes flujos de inversión extranjera y la competencia cada vez mayor, dan soporte en conjunto al crecimiento de la producción industrial a través de una variedad de industrias. Somos uno de los inversionistas y operadores de bienes inmuebles industriales mejor posicionadas en México para satisfacer la demanda creciente de parques industriales bien ubicados y diseñados con los más altos estándares.

Con respecto a la logística, la demanda creciente es impulsada por una reconfiguración de la cadena de suministro, incentivada por una consolidación de las operaciones en instalaciones más grandes y más eficientes, así como el ingreso de nuevos participantes interesados en aprovechar el desarrollo del comercio electrónico en México. El sector de manufactura continúa con su sano crecimiento a través de las distintas zonas geográficas. La actividad en los mercados fronterizos se incrementó de manera significativa gracias a nuevas inversiones en los sectores de manufactura de automóviles, equipos médicos y electrónica.

Para concluir, debo mencionar la importancia de nuestros estándares internacionales en términos de gobierno corporativo y transparencia, que conducirán a FIBRA Prologis a alcanzar su meta de convertirse en una compañía de bienes raíces industriales de más alta calidad. Nuestra prioridad es operar en beneficio de nuestros inversionistas, a través de nuestro compromiso de ofrecer información financiera y operativa de alta calidad.

Atentamente,

Luis Gutiérrez
Director General

Los estados financieros intermedios incluidos en este reporte fueron elaborados conforme a las Normas de Estados Financieros (“IFRS” por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo Internacional de Principios de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés).

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

Resumen de la Administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es la compañía propietaria y operadora líder de bienes inmuebles tipo industrial Clase A en México. Al 30 de septiembre de 2014, FIBRA Prologis poseía 178 instalaciones de logística y manufactura ubicadas estratégicamente en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 29.8 millones de pies cuadrados (“mp²”) (2.8 millones de metros cuadrados “mm²”) de área bruta arrendable (“GLA” por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a más de 200 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

FIBRA Prologis adquirió su portafolio inicial el 4 de junio de 2014 de varias entidades propiedad de o administradas por Prologis, después de la fijación del precio de la Oferta Pública Inicial (IPO, por sus siglas en inglés) el 3 de junio de 2014.

Las propiedades del portafolio están ubicadas en seis mercados a lo largo de México, con aproximadamente 60.8 por ciento del GLA de nuestras propiedades localizada en mercados de servicios logísticos mundiales (“Mercados Globales”) y aproximadamente 39.2 por ciento en mercados de manufactura regionales (“Mercados Regionales”). Los Mercados Globales incluyen a las Ciudades de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados son altamente industrializados y se benefician gracias a su proximidad a autopistas, aeropuertos y redes ferroviarias importantes. Los Mercados Regionales incluyen Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa. Estos mercados representan centros industriales para las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras, y se benefician gracias a un amplio suministro de mano de obra calificada con costos atractivos, así como su cercanía a la frontera con los Estados Unidos. Los resultados operativos publicados están en concordancia con la manera en que la administración evalúa el desempeño del portafolio.

FIBRA Prologis es administrada de manera externa por Prologis Property México, S.A. de C.V., una subsidiaria de nuestro patrocinador, Prologis, Inc. (“Prologis”).

La información financiera del tercer trimestre incluye los resultados del 1 de Julio de 2014 al 30 de septiembre de 2014, y es nuestro primer informe que contempla un trimestre completo. Por lo tanto, no contamos con resultados comparables de ningún período previo. Sin embargo, para los criterios de medición operativos incluidos en este reporte, hemos utilizado los resultados de las propiedades del portafolio antes de haber estado en posesión de FIBRA Prologis. Los criterios de medición operativos en este reporte que se relacionan a las operaciones antes de la creación de FIBRA Prologis excluyen cualquier propiedad adquirida después del 4 de junio de 2014. Este resumen ha sido elaborado en Pesos, la moneda de reporte de FIBRA Prologis, así como en Dólares de los EUA utilizando el tipo de cambio del 30 de septiembre de 2014.

Durante el trimestre que finalizó el 30 de septiembre de 2014, y a lo largo de la fecha de este reporte, la siguiente actividad le proporcionó soporte a nuestras prioridades estratégicas:

- El 3 de julio de 2014, concluimos una adquisición de valor agregado (“VAA” por sus siglas en inglés) de un edificio Clase A de 57,064 pies cuadrados vacante y recientemente desarrollado dentro de un parque industrial planeado estratégicamente en Guadalajara por 37.7 millones de Pesos (aproximadamente US\$ 2.9 millones) incluyendo los costos del cierre. El edificio fue construido y vendido por una empresa inmobiliaria local. Al 30 de septiembre de 2014, se había rentado el 50.3 por ciento del edificio, y su ocupación está programada para octubre de 2014.
- Durante el tercer trimestre, rentamos 3.3 millones de pies cuadrados (aproximadamente 307,000 metros cuadrados), de los cuales el 27.5 por ciento son renovaciones anticipadas vinculadas a vencimientos en el 2015 y posteriores. Los costos de rotación promedio (comisiones de rentas y mejoras de capital para nuestros inquilinos) incurridos durante el trimestre totalizaron 18.48 Pesos por pie cuadrado (aproximadamente US\$ 1.37 por pie cuadrado). Al 30 de septiembre de 2014, nuestro portafolio operativo tuvo una ocupación del 95.3 por ciento, un aumento de 100 puntos base en comparación con el 94.3 por ciento de ocupación al 30 de junio de 2014. La retención de arrendatarios durante el trimestre fue del 97.2 por ciento.
- Las rentas netas efectivas se incrementaron 7.5 por ciento. FIBRA Prologis calcula el cambio en las tasas de renta neta efectivas de arrendamientos firmados durante el trimestre comparándolas con la renta anterior en el mismo espacio. El cálculo de la renta neta efectiva excluye los aumentos en la renta causados por la inflación debido a la incertidumbre del incremento. El impacto del cambio en la renta neta efectiva en la utilidad operativa neta (“NOI” por sus siglas en inglés) se observa durante los trimestres subsiguientes a medida que los clientes ocupen el espacio y empiecen a pagar renta.
- Al 30 de septiembre de 2014, el portafolio estaba valuado en 23.1 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$ 1.7 mil millones) basada en el avalúo de un tercero. El ajuste al valor actual del mercado para la valuación de las propiedades de inversión fue de 61.8 millones de Pesos (aproximadamente US\$ 4.6 millones) en comparación con el costo de adquisición inicial en junio de 2014.

Estrategias de Crecimiento

Tenemos un plan para incrementar los ingresos, ganancias, ingresos netos operativos (“NOI”, *por sus siglas en inglés*), fondos ajustados provenientes de operaciones (“AFFO”, *por sus siglas en inglés*) (ver la definición en la Información Financiera Suplementaria) y distribuciones en base a los siguientes elementos claves:

- *Rentas en Aumento.* Las rentas del mercado están elevándose a lo largo de todos nuestros mercados. Creemos que esta tendencia continuará, ya que las rentas del Mercado están aún por debajo de las rentas que justifican el costo de reposición. Asimismo, la fuerte demanda de instalaciones con servicios logísticos respaldará los incrementos en las rentas efectivas netas al igual que varios de nuestros arrendamientos existentes originados durante los períodos de rentas del mercado más bajas. Durante el tercer trimestre del 2014, los porcentajes de rentas netas efectivas se incrementaron 7.5 por ciento y las rentas se elevaron a lo largo de todos nuestros mercados.
- *Adquisiciones.* El acceso a una portafolio de adquisiciones en desarrollo nos permitirá incrementar nuestras inversiones en bienes raíces de acuerdo a un contrato de exclusividad con Prologis, celebrado en relación a la Oferta Pública Inicial (IPO). En la actualidad todas las adquisiciones esperadas son propiedad de Prologis, y son activos operativos o en etapa de desarrollo. Esperamos que FIBRA Prologis adquiera de 14 propiedades estabilizadas que totalizan aproximadamente 4.2 millones de pies cuadrados conforme se establezcan. Contamos con una línea de crédito adecuada para financiar la adquisición de estas propiedades en caso de ser ofrecidas. Podemos emitir CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios) para adquirir propiedades para una transacción específica únicamente si se obtienen las aprobaciones correspondientes.

- *Costo de la Deuda.* Estamos comprometidos con disminuir la tasa de interés promedio ponderado mediante el aumento del plazo promedio ponderado y el mejoramiento de la liquidez, manteniendo al mismo tiempo un balance general fuerte ya que el 85.6 por ciento de nuestra deuda total vence entre el 2016 y el 2017.

Liquidez y Recursos del Capital

Aspectos Generales

Creemos que nuestra capacidad de generar efectivo en base a las actividades de operación y las fuentes de financiamiento disponibles nos permitirá cumplir con los requisitos de las adquisiciones a futuro anticipadas, de la operación, el servicio de la deuda y la distribución.

Fuentes y Usos del Efectivo Principal a Corto Plazo

Como fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA), se nos exige distribuir por lo menos el 95.0 por ciento de la utilidad fiscal anual. Adicionalmente a las distribuciones para los titulares de los CBF, esperamos que los usos de nuestro efectivo principal incluyan:

- gastos de capital y costos del arrendamiento sobre propiedades en nuestro portafolio operativo; y
- adquisición de edificios industriales de Prologis conforme a nuestro contrato de exclusividad con Prologis o adquisiciones de terceros.

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

- saldos en efectivo no restringido de 477.6 millones de Pesos (aproximadamente US\$ 35.4 millones) al 30 de septiembre de 2014, provenientes de la Oferta Pública Inicial (IPO);
- operaciones de las propiedades: observamos un incremento en las cuentas por cobrar comerciales, ocasionado principalmente por un retraso en el proceso de pago de los arrendatarios debido a la transición a la estructura de FIBRA. Creemos que el balance no circulante de las cuentas por cobrar comerciales será recuperado en el cuarto trimestre;
- reembolso del Impuesto al Valor Agregado proveniente de la adquisición de la portafolio inicial de aproximadamente 2.0 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$ 145.5 millones) que se espera recuperar para el segundo trimestre del 2015; y
- capacidad de endeudamiento de 3.4 mil millones de Pesos (US\$ 250 millones) con nuestro servicio de línea de crédito recurrente actual.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2014, contábamos con aproximadamente 7.5 mil millones de Pesos (US\$ 552 millones) de deuda a valor nominal con una tasa de interés promedio ponderado del 5.6 por ciento y un vencimiento promedio ponderado de 2.8 años.

De acuerdo a la regulación de la CNBV para el cálculo de coeficientes de la deuda, nuestra relación de préstamo - valor y la relación de la cobertura del servicio de la deuda para el tercer trimestre son del 28.97 por ciento y 7.50x, respectivamente.



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Avila Camacho 176
Col. Reforma Social
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00
www.kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes Sobre la Revisión Intermedia de los Estados Financieros

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2014 de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“el Fideicomiso”), los cuales comprenden:

- El estado intermedio condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2014;
- Los estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014;
- El estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)

Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2014, 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. Guillermo Ochoa Maciel

México D. F., a 24 de octubre de 2014.



Estado intermedio condensado de posición financiera

Al 30 de septiembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Al 30 de septiembre de 2014
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo		\$ 477,593
Efectivo restringido		13,516
Cuentas por cobrar	7	108,763
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas		9,449
Impuesto al valor agregado por recuperar	8	1,963,272
Pagos anticipados	9	42,687
		2,615,280
Activo no circulante:		
Propiedades de inversión	10	23,113,650
Total activo		\$ 25,728,930
Pasivo y capital contable		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar		\$ 59,888
Cuentas por pagar compañías afiliadas	14	96,556
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	120,048
		276,492
Pasivo a largo plazo:		
Deuda a largo plazo	11	7,779,882
Depósitos en garantía		161,099
		7,940,981
Total pasivo		8,217,473
Capital contable:		
Capital contribuido	12	16,482,060
Otras cuentas de capital		1,029,397
Total de capital contable		17,511,457
Total de pasivo y capital contable		\$ 25,728,930

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014

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

	Nota	Por el periodo de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014	Por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014
Ingresos:			
Ingresos por arrendamiento		\$ 471,375	\$ 597,835
Recuperación de gastos por arrendamiento		44,112	59,165
Otros ingresos por arrendamiento		11,398	14,505
		526,885	671,505
Costos y gastos:			
Gastos de operación:			
Gastos de operación y mantenimiento		38,657	48,483
Servicios públicos		8,860	12,400
Comisiones por administración de propiedades	14	11,682	15,695
Impuesto predial		10,302	13,293
Gastos de operación no recuperables		7,825	11,577
		77,326	101,448
Utilidad bruta		449,559	570,057
Otros gastos (ingresos)			
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	10	(61,755)	(61,755)
Comisión por administración de activos	14	42,323	55,464
Honorarios profesionales		5,419	5,439
Costo financiero		108,984	137,824
Pérdida cambiaria		89,218	123,627
Amortización de prima en deuda a largo plazo		(40,353)	(53,816)
Otros gastos		9,404	11,172
		153,240	217,955
Utilidad neta		296,319	352,102
Otros resultados integrales			
Efecto por conversión de moneda funcional		(606,551)	(677,295)
Utilidad integral del periodo		\$ 902,870	\$ 1,029,397
Utilidad por CBFi	6	\$ 0.47	\$ 0.57

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

Estado intermedio condensado de cambios en el capital contable

Por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Capital contribuido	Efecto por conversión de moneda funcional	Resultados acumulados	Total de Capital
Aportación inicial de capital, neto de costos de emisión	\$ 16,555,876	\$ -	\$ -	\$ 16,555,876
Distribución	(73,816)	-	-	(73,816)
Utilidad integral:				
Efecto por conversión de moneda funcional	-	677,295	-	677,295
Utilidad neta	-	-	352,102	352,102
	<u>-</u>	<u>677,295</u>	<u>352,102</u>	<u>1,029,397</u>
Saldos al 30 de septiembre de 2014	\$ 16,482,060	\$ 677,295	\$ 352,102	\$ 17,511,457

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

Estado intermedio condensado de flujos de efectivo
 Por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014
 (En miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014
Actividades de operación:	
Utilidad neta del periodo	\$ 352,102
Ganancia por revaluación de propiedades de inversión	(61,755)
Reserva para cuentas incobrables	5,247
Costo financiero	137,824
Amortización de prima en deuda a largo plazo	(53,816)
Nivelación de renta	(44,932)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por cobrar	74,426
Cuentas por cobrar a compañías afiliadas	(9,449)
Impuesto al valor agregado por recuperar	(1,963,272)
Pagos anticipados	13,040
Cuentas por pagar	(21,828)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	96,556
Depósitos en garantía	496
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación	(1,475,361)
Actividades de inversión:	
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(5,149,151)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(5,149,151)
Actividades de financiamiento:	
Contribución inicial de capital	7,796,781
Gastos de colocación	(508,849)
Distribución	(73,816)
Adquisición de préstamo	194,170
Pago de préstamo	(240,146)
Intereses pagados	(52,519)
Flujos netos de efectivo obtenidos de actividades de financiamiento	7,115,621
Efectivo al principio del periodo	-
Incremento neto de efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 491,109

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de septiembre de 2014, por el periodo de 3 meses terminados en esa fecha y por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014

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

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal - FIBRA Prologis ("FIBRAPL") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución), celebrado entre Prologis Property México, S. A. de C. V., como fideicomitente, y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario (en dichas facultades, "Fiduciario FIBRAPL"). FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL tiene su domicilio en Avenida Prolongación Paseo de la Reforma No. 1236, Piso 9, Desarrollo Santa Fe, Cuajimalpa de Morelos, CP 05348.

El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinan al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

Desde la fecha de constitución hasta junio 4 de 2014, fecha en que FIBRAPL fue listada en la Bolsa Mexicana de Valores, FIBRAPL no tuvo operaciones por lo cual no se presenta información comparativa.

Estructura - Son partes del fideicomiso las siguientes:

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

Eventos significativos - El 3 de julio de 2014 FIBRAPL adquirió una propiedad vacante en Guadalajara, Jalisco con un área de 57,064 pies cuadrados ("SF" por su siglas en inglés) por un importe de \$37.7 millones de pesos mexicanos (\$2.9 millones de dólares estadounidenses).

El 20 de agosto de 2014 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.117039 por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0089 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$73,816 pesos mexicanos

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2014, por el periodo de 3 meses terminado en esa fecha y por el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014 adjuntos, 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).

La administración de FIBRAPL considera que todos los ajustes ordinarios recurrentes que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia, están incluidos en estos estados financieros. Los resultados del periodo no son necesariamente indicativos de los resultados al final del año.

Los estados financieros intermedios condensados anexos, han sido preparados de conformidad con las normas e interpretaciones vigentes y en efecto, o emitidas y adoptadas de manera anticipada al 30 de septiembre de 2014.

- 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 involucren un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

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

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados adjuntos, son consistentes con las aplicadas en los primeros estados financieros intermedios de FIBRAPL al 30 de junio de 2014 y por el periodo del 4 al 30 de junio de 2014.

4. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL son por periodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en un pago mínimo de renta en dólares estadounidenses, más honorarios por mantenimiento.

Los ingresos mínimos futuros por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 30 de septiembre de 2014 son como sigue:

	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2014 (tres meses)	\$ 445,720
2015	1,568,432
2016	1,236,627
2017	1,017,442
2018	758,870
Años posteriores	935,631
	\$ 5,962,722

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se presenta con base al enfoque de la gerencia, el cual incluye su presentación por área geográfica. El resultado proveniente de la operación de estos segmentos operativos se presentan por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014 y por el periodo comprendido del 4 de junio de 2014 (fecha de colocación) al 30 de septiembre de 2014, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de septiembre 2014. FIBRAPL integra seis mercados que representan tales segmentos que operan bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, las cuales se presentan a continuación:

	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014						Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Ciudad Juárez	
Ingresos por:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 159,809	\$ 86,392	\$ 54,285	\$ 62,420	\$ 67,933	\$ 40,536	\$ 471,375
Recuperación de gastos por arrendamientos	13,429	3,914	5,733	6,506	5,207	9,323	44,112
Otros ingresos por arrendamiento	1,998	6,415	827	943	1,200	15	11,398
	175,236	96,721	60,845	69,869	74,340	49,874	526,885
Costos y gastos:							
Gastos de operación	22,999	12,982	8,435	8,634	7,163	17,113	77,326
	\$ 152,237	\$ 83,739	\$ 52,410	\$ 61,235	\$ 67,177	\$ 32,761	\$ 449,559

	Del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Ciudad Juárez	Total
Ingresos por:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 200,810	\$ 111,143	\$ 68,734	\$ 78,562	\$ 86,994	\$ 51,592	\$ 597,835
Recuperación de gastos por arrendamientos	19,554	6,047	7,016	8,522	7,145	10,881	59,165
Otros ingresos por arrendamiento	2,751	6,858	1,388	1,472	1,661	375	14,505
	223,115	124,048	77,138	88,556	95,800	62,848	671,505
Costos y gastos:							
Gastos de operación	31,444	16,812	9,947	11,538	10,793	20,914	101,448
	\$ 191,671	\$ 107,236	\$ 67,191	\$ 77,018	\$ 85,007	\$ 41,934	\$ 570,057
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 1,744,410	\$ 816,225	\$ 588,125	\$ 574,636	\$ 568,700	\$ 378,774	\$ 4,670,870
Edificios	6,883,218	3,264,902	2,161,493	2,298,543	2,273,453	1,515,096	18,396,705
	8,627,628	4,081,127	2,749,618	2,873,179	2,842,153	1,893,870	23,067,575
Nivelación de renta	22,462	3,639	6,915	7,966	3,058	2,035	46,075
Total de propiedades de inversión	\$ 8,650,090	\$ 4,084,766	\$ 2,756,533	\$ 2,881,145	\$ 2,845,211	\$ 1,895,905	\$ 23,113,650
Total de deuda a largo plazo	\$ 2,943,737	\$ 1,623,296	\$ 1,262,987	\$ 506,784	\$ 893,548	\$ 669,578	\$ 7,899,930

6. Utilidad por CBFi

La utilidad básica y diluida por CBFi son la misma y se presenta a continuación:

	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2014	Del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$0.47	\$0.57
Utilidad neta del periodo	296,319	352,102
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	630,810	618,341

Al 30 de septiembre de 2014, FIBRAPL tiene 630,809,763 CBFi emitidos.

7. Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2014, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2014
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 162,561
Reserva para cuentas incobrables	(53,798)
	\$ 108,763

8. Impuesto al valor agregado

Al 30 de septiembre de 2014, los activos por impuestos a favor representan impuesto al valor agregado pagado y que fue originado principalmente por la adquisición de las propiedades de inversión.

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 30 de septiembre de 2014, de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 30 de septiembre de 2014
Seguros pagados por anticipado	\$ 6,172
Impuesto predial	10,407
Depósitos en garantía de servicios públicos	26,108
	\$ 42,687

10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para efectos de ajustar el valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2014, de donde FIBRAPL reconoció una ganancia por \$61,755.

Al 30 de septiembre de 2014, las propiedades de inversión se encuentran integradas de la siguiente manera:

Mercado	Valor razonable	Número de edificios	Área rentable en sf
Ciudad de México	\$ 8,627,628	42	9,325
Guadalajara	4,081,127	24	5,361
Monterrey	2,749,618	22	3,413
Tijuana	2,873,179	33	4,216
Reynosa	2,842,153	29	4,385
Juárez	1,893,870	28	3,106
Total	\$ 23,067,575	178	29,806

Durante el periodo del 4 de junio al 30 de septiembre de 2014, FIBRAPL efectuó gastos capitalizables por \$20,030, comisiones por arrendamiento por \$19,203, y mejoras a las propiedades de inversión por \$40,020.

Al 30 de septiembre de 2014, las propiedades de inversión incluyen la nivelación de rentas por un monto de \$46,075.

11. Deuda a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2014, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$585.7 millones de dólares estadounidenses, integrada por préstamos contratados con instituciones financieras garantizados mediante la conformación de fideicomisos de garantía de la siguiente manera:

Institución financiera	Fecha de vencimiento	Tasa	Miles de dólares americanos	Miles de pesos mexicanos
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V.	7 de octubre de 2017	7.90%	\$ 64,149	\$ 865,310
Metropolitan Life Insurance Co. (Metlife 1)	1 de septiembre de 2017	6.90%	112,500	1,517,524
Metropolitan Life Insurance Co. (Metlife 2)	1 de noviembre de 2017	6.90%	37,500	505,841
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 1er. Tramo	15 de diciembre de 2016	4.50%	138,149	1,863,503
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 2do. Tramo	15 de diciembre de 2016	4.65%	11,723	158,136
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er. Tramo	15 de diciembre de 2016	4.58%	96,747	1,305,035
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do. Tramo	15 de diciembre de 2016	4.50%	12,338	166,421
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er. Tramo	15 de diciembre de 2018	5.04%	69,779	941,253
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to. Tramo	15 de diciembre de 2018	4.78%	9,509	128,269
Total			552,394	7,451,292
Intereses por pagar			1,554	20,963
Prima neta			34,849	470,088
Costos de emisión de deuda			(3,144)	(42,413)
Total de deuda			585,653	7,899,930
Porción circulante de la deuda a largo plazo			8,900	120,048
Deuda a largo plazo			\$ 576,753	\$ 7,779,882

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

Al 30 de septiembre de 2014, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank NA, como agente administrativo por \$250 millones de dólares estadounidenses (con la opción de aumentarla en \$100 millones de dólares estadounidenses adicionales). La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre la tasa LIBOR (London Inter Bank Offered Rate) más 350 puntos base. El monto máximo de préstamos de la Línea de Crédito no puede superar el 60% de los activos totales (representados por los inmuebles dispuestos en garantía por la Línea de Crédito), el índice de cobertura del servicio de la deuda deberá ser igual o superior a 1.60x, el índice de apalancamiento no debe ser mayor de 60%, y el índice de cobertura fija deben ser igual o superior 1,70x. Al 30 de septiembre de 2014, Fibra PL no tenía disposiciones de efectivo de la Línea de Crédito ni las efectuó durante los tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2014. La Línea de Crédito tiene fecha de vencimiento en junio de 2017.

Al 30 de septiembre de 2014, 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 (fecha de colocación), FIBRAPL comenzó a cotizar en la BMV con clave en pizarra FIBRAPL 14, a través de su oferta pública.

La integración de los CBFIs se presenta a continuación:

	Al 30 de septiembre de 2014
Emisión de certificados	\$ 17,064,725
Gastos de colocación	(508,849)
Distribución (Nota 1)	<u>(73,816)</u>
	\$ 16,482,060

13. Compromisos y contingencias

FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias adicionales a los descritos en notas integrantes de los estados financieros intermedios condensados, al 30 de septiembre de 2014.

14. Información de partes relacionadas

A continuación se detallan las partes relacionadas con FIBRAPL más importantes:

a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** - Cuota anual equivalente al 0.75% del valor de actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en las avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFIs, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de lock-up, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. Esta cuota será calculada y provisionada durante el segundo trimestre de 2015 por el primer incentivo anual.
- 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 de alquiler de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La cuota de arrendamiento se reducirá en la cantidad anual que se paga a un agente de colocación y adquisición independiente.

Al 30 de septiembre de 2014, el saldo por pagar de FIBRAPL generado por las comisiones descritas anteriormente, se presentan en el estado de posición financiera intermedio como cuenta por pagar a compañías afiliadas por un monto de \$43,046.

15. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios adjuntos fueron autorizados para su emisión el 24 de octubre de 2014, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas de FIBRA Prologis, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del comité técnico de FIBRAPL, quien puede decidir su modificación.
