



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

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

Contenido

Página

| | |
|---|---------|
| Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2017 | 1 |
| Análisis de la Administración del primer trimestre de 2017 | 2 |
| Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros condensados intermedios | 8 |
| Estados intermedios condensados de posición financiera al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 | 10 |
| Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016 | 11 |
| Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016 | 12 |
| Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016 | 13 |
| Notas a los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2017, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2016 | 14 - 26 |

Reporte de Ingresos del primer trimestre de 2017

Este comunicado contiene algunas declaraciones sobre hechos futuros. Dichas declaraciones están basadas en expectativas actuales, estimaciones y proyecciones de la industria y los mercados en los cuales FIBRA Prologis opera, así como en creencias y suposiciones derivadas del Administrador de FIBRA Prologis. Dichas declaraciones implican incertidumbres que pudieren llegar afectar significativamente los resultados financieros de FIBRA Prologis. Palabras como "espera", "anticipa", "intenta", "planea", "cree", "busca", "estima" o variaciones de las mismas y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas declaraciones sobre hechos futuros, que por lo general no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones en relación con el rendimiento operacional, eventos o desarrollos que esperamos o anticipamos que ocurran en el futuro, incluyendo, declaraciones relacionadas con renta y crecimiento ocupacional, actividades de desarrollo y cambios en las ventas o en el volumen de propiedades a ser aportadas, enajenaciones, condiciones generales en las áreas geográficas en las que operamos, y nuestra deuda y posición financiera, serán consideradas declaraciones sobre hechos futuros. Estas declaraciones no garantizan un rendimiento futuro e implican ciertos riesgos, incertidumbres y supuestos que son difíciles de predecir. No obstante que creemos que las estimaciones contenidas en cualquier declaración sobre hechos futuros están basadas en suposiciones razonables, no podemos asegurar que nuestras expectativas se cumplirán y por lo tanto los resultados reales podrían diferir materialmente de lo expresado o previsto en dicha declaración. Algunos de los factores que pudieren llegar afectar dichos resultados incluyen, pero no se limitan, a: (i) la situación económica internacional, regional y local, (ii) los cambios en los mercados financieros, tasas de interés y tipos de cambio de moneda extranjera, (iii) aumento en, o surgimiento de, competencia respecto de nuestras propiedades, (iv) los riesgos asociados con adquisiciones, enajenación y desarrollo de propiedades, (v) el mantenimiento del régimen y estructura fiscal de un fideicomiso de inversión en bienes raíces, (vi) la disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de endeudamiento que mantengamos y nuestras calificaciones, (vii) los riesgos relacionados con nuestras inversiones, (viii) incertidumbres ambientales, incluyendo los riesgos de desastres naturales, y (ix) los factores de riesgo adicionales discutidos en los comunicados, informes, reportes, prospectos y suplementos presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis, bajo el rubro "Factores de Riesgo". Ni Prologis ni FIBRA Prologis asumen obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros que aparecen en este comunicado.

Análisis de la Administración del primer trimestre de 2017

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

Comenzamos el 2017 con un fuerte impulso. Materializamos las ganancias implícitas de nuestro portafolio aumentando la ocupación y las rentas y terminamos el trimestre con un nuevo record de ocupación del 97.4 por ciento, impulsada principalmente por la Ciudad de México y Guadalajara. Superamos la ocupación del mercado por 140 puntos básicos y el volumen de arrendamiento fue de 2.1 millones de pies cuadrados. Esta actividad de arrendamiento anticipada refleja más del 35 por ciento de las expiraciones este año. En particular, los nuevos contratos de arrendamientos representaron el 41 por ciento de nuestra actividad total de arrendamiento.

La retención de los clientes cayó a 67.5 por ciento en el primer trimestre, principalmente como resultado de la salida de un cliente de 268,000 pies cuadrados en la Ciudad de México. Este espacio fue posteriormente re-arrendado en poco tiempo y a una renta significativamente mayor. Las rentas efectivas netas crecieron en el trimestre, aumentando 9.2 por ciento en arrendamientos vencidos, mientras que NOI de las mismas tiendas se redujo 1.3 por ciento. Excluyendo el impacto negativo de la devaluación del peso y la bancarota aislada de un cliente multinacional en Guadalajara, la NOI de la misma tienda creció un 2 por ciento.

El entorno operativo se mantuvo sólido en el primer trimestre. A pesar de no ser completamente independiente al ambiente macro-económico, en nuestra opinión, la fortaleza de los motores estructurales de la demanda de bienes raíces logísticos ha sido más evidente que nunca en los últimos dos años. La falta de espacios logísticos modernos en la Ciudad de México, en conjunto con la creciente clase de consumidores y la población joven que ingresa a la fuerza laboral son motores que impulsan la demanda a largo plazo en este mercado. Esperamos que la demanda de los clientes de comercio electrónico se convierta en un creciente contribuidor de demanda en el futuro.

Estos factores fueron evidenciados por una absorción neta de 4.0 millones de pies cuadrados, lo que llevó a la tasa nacional de desocupación a bajar 50 puntos básicos a un nuevo récord de 4.0 por ciento. Esperamos otro año de desbalance positivo entre la oferta y la demanda en México, ya que los desarrolladores institucionales están adoptando una posición más conservadora ante los desarrollos especulativos, particularmente en los mercados fronterizos.

Si bien las turbulencias geopolíticas aún no han disminuido y los riesgos siguen existiendo, hemos visto señales positivas en los últimos meses. La incertidumbre geopolítica ha afectado desproporcionadamente el ciclo de desarrollo más que el ciclo de la demanda en los mercados que operamos en México.

Nuestra diversa base de clientes abarca una gran variedad de industrias—desde comercio electrónico, minoristas y proveedores de logística de terceros hasta maquiladoras de dispositivos médicos, autopartes y electrónica, entre otros. Alrededor del 60 por ciento de los bienes que pasan por nuestros edificios están destinados al consumo y en su mayoría para el consumo local en México. Esta amplitud en la cartera de clientes ayuda a moderar el riesgo de cualquier impacto negativo inmediato que pueda surgir del entorno geopolítico actual.

Antes de concluir, quisiera señalar que en abril comenzamos a ejecutar nuestro plan de refinanciamiento de nuestra deuda a corto plazo, el cual esperamos mejore aún más nuestro perfil de riesgo y disminuya nuestros costos de deuda en al menos 40 puntos básicos. En este momento, estamos excluyendo cualquier adquisición en nuestra guía favoreciendo la liquidez de nuestro balance.

En resumen, estamos en un buen comienzo. Seguimos siendo prudentes y claros en nuestra evaluación del entorno del mercado, y seguiremos y expondremos los riesgos y las oportunidades a medida que se desarrollen. Confío en la fuerza de nuestra estrategia y en la capacidad de nuestro talentoso equipo para seguir adelante.

Gracias por su apoyo, como siempre...

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 2017, FIBRA Prologis era dueña de 194 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.2 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable ("GLA" por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 236 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 66.2 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales ("Mercados Globales"), mientras que el 33.8 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales ("Mercados Regionales"). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y "hubs" ferroviarios. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad a la frontera con los Estados Unidos. Los resultados de operación reportados están en línea con la métrica de la administración para evaluar el desempeño del portafolio.

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

- **Resultados operativos:**

| Portafolio Operativo | 1T 2017 | 1T 2016 | Notas |
|--|----------|----------|--|
| Ocupación al Final del Periodo | 97.4% | 96.4% | Liderada por los mercados globales al 97.9% |
| Contratos de Arrendamiento Firmados | 2.1 MPC | 2.8 MPC | Nuevos contratos representaron el 41% del volumen de arrendamiento |
| Retención de Clientes | 67.5% | 93.2% | Principalmente impulsado por la salida de un cliente de 0.3 MPC en la Ciudad de Mexico |
| Cambio en la Renta Neta Efectiva | 9.2% | 9.7% | Liderado por los mercados regionales al 12.4% |
| NOI en efectivo sobre mismas tiendas | -1.3% | 4.0% | Incremento de 0.6% en dólares constantes |
| NOI sobre mismas tiendas | -3.0% | 2.2% | |
| Gastos de rotación promedio por PC arrendado | US\$1.94 | US\$1.19 | Derivado de un incremento importante en nuevos contratos |

Evaluamos el desempeño de las propiedades operativas que poseemos utilizando un análisis "mismas tiendas" ya que la población de las propiedades en este análisis es consistente de período a período, eliminando así los efectos de cambios en la composición de la cartera en las métricas de desempeño. Creemos que los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en la cartera de mismas tiendas son generalmente los mismos que para todo el portafolio. Esta métrica se mide en términos de dólares de los Estados Unidos e incluye el efecto de los movimientos del tipo de cambio del peso mexicano. Durante el primer trimestre, el NOI de la misma tienda fue impactado negativamente por la devaluación del peso y, en menor medida, por un gasto aislado de deudas incobrables de un cliente multinacional en Guadalajara.

- El 7 de febrero de 2017, se firmaron tres contratos trimestrales de cobertura de tipo de cambio promedio por un total de Ps. 160.0 millones a un tipo de cambio promedio de 21.20 pesos por dólar a comenzando el 3 de abril de 2017 por el resto de 2017.
- El 7 de abril de 2017, pagamos por adelantado un préstamo hipotecario de US\$ 64.1 millones con Blackstone, con vencimiento del 7 de octubre de 2017. El préstamo hipotecario tenía una tasa de interés de 7.9% y fue pagado a par evitando multas por pago anticipado. El crédito hipotecario se pagó con nuestra línea de crédito sin garantía, reduciendo el costo total promedio de la deuda en aproximadamente 40 puntos básicos bajando de 4.9% a 4.5%.

Perspectiva Operacional

Durante el trimestre terminando el 31 de marzo de 2017, los fundamentos operativos en los mercados en los que operamos continuaron mejorando positivamente, afectando tanto las tasas de ocupación como de renta de nuestro portafolio. Debido a la incertidumbre geopolítica y macroeconómica, junto con la fuerte devaluación del peso mexicano, anticipamos un crecimiento moderado en rentas de mercado en el 2017. La demanda de bienes raíces logísticos de categoría moderna permaneció fuerte en el primer trimestre, impulsada por motores estructurales de la demanda. En general, las rentas actuales están alrededor de 5.2 por ciento por debajo de las rentas del mercado debido al hecho de que muchos de nuestros contratos de arrendamiento comenzaron en períodos de rentas bajas en el mercado. Esto apoyará incrementos en la renta neta efectiva en el volumen de arrendamiento. Debido a que somos capaces de recuperar la mayoría de nuestros gastos operativos de los clientes, el aumento en la renta se traduce en aumento de NOI, ganancias y flujo de caja. Durante el primer trimestre, tuvimos un cambio positivo en la renta de 9.2 por ciento en el volumen de arrendamiento al comparar la renta neta efectiva del nuevo contrato de arrendamiento con el anterior para el mismo espacio.

Adquisiciones

En virtud de un acuerdo de exclusividad con Prologis, tenemos acceso a un portafolio de propiedades que nos permite aumentar nuestras inversiones en bienes raíces. Al 31 de marzo de 2017, Prologis tenía 3.1 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 72 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del año. Esperamos que estas propiedades sean ofrecidas a FIBRA Prologis en el futuro. Ante los posibles cambios en la política comercial, actualmente estamos dando prioridad a la flexibilidad en nuestro balance manteniendo la liquidez y un bajo nivel de apalancamiento sobre el uso de capital.

Exposición de Divisas

Al 31 de marzo de 2017, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 74.5 por ciento de la renta neta efectiva, resultando una exposición en el cuarto trimestre del peso de aproximadamente 15.2 por ciento del NOI. Más de la mitad de los arrendamientos renovados durante el trimestre se mantuvieron en la moneda en la que estaban originalmente firmados. En el corto plazo, esperamos que debido al cambio en la moneda en los contratos en la renovación de los contratos de arrendamiento denominados en dólares estadounidenses que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 25 y 30 por ciento de la renta efectiva anualizada.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

Consideramos que nuestra capacidad para generar flujos de efectivo a partir de actividades de operación y las fuentes de financiamiento que tenemos disponibles nos permitirán lograr las adquisiciones que anticipamos, así como satisfacer nuestras necesidades operativas, de servicio de la deuda y requerimientos de distribuciones.

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

Dado que somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces, tenemos la obligación de distribuir al menos 95 por ciento de nuestro resultado fiscal. Además de las distribuciones que realicemos a los tenedores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, esperamos que los principales usos de efectivo incluyan:

- Gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.
- Adquisición de inmuebles industriales como se menciona en la sección de adquisiciones.
- Repago de la deuda, incluyendo pagos programados de principal para el 2017 y 2018 de aproximadamente US\$214.0 millones y US\$74.0 millones, respectivamente. El 7 de abril de 2017, repagamos, con nuestra línea de crédito sin garantía, US\$ 64.1 millones de los US\$214.0 millones de los vencimientos de deuda programados para 2017.

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

- Efectivo disponibles, no restringido, por Ps. 281.1 millones (aproximadamente US\$15.0 millones) al 31 de marzo de 2017, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- Capacidad de financiamiento por Ps. 6,692 millones (US\$316.8 millones) de nuestra línea de crédito no garantizada. Después del repago de US\$64.1 millones de nuestros vencimientos de

deuda programados para 2017 el 7 de abril de 2017, nuestra capacidad de endeudamiento es de Ps. 5.4 mil millones (US\$253 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

- Los recursos del refinanciamiento de deuda con vencimiento en 2017 y 2018.

Deuda

Al 31 de marzo de 2017, contábamos con aproximadamente Ps. 13,743 millones (US\$733.4 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.0 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.9 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 3.1 años.

Estamos trabajando activamente para hacer frente a los vencimientos de 2017. Sujeto a las condiciones del mercado, planeamos obtener nueva deuda o refinanciar nuestra deuda garantizada con vencimiento en 2017 con deuda de menor costo y mayor flexibilidad. El 7 de abril de 2017, completamos el primer paso cuando pagamos US\$64.1 millones de una facilidad de deuda garantizada con préstamos bajo nuestra línea de crédito sin garantía. Si bien esto redujo nuestro costo promedio de la deuda en 40 puntos básicos, este financiamiento debe ser considerado como temporal, con financiamiento permanente para ser completado antes de fin de año.

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 2017 es 33.5 por ciento y 1.5 veces, respectivamente.

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

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

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de marzo de 2017 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 31 de marzo de 2017;
- El estado intermedio condensado de resultados integrales por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017;
- El estado intermedio condensado de cambios en el capital contable por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017;
- El estado intermedio condensado de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 31 de marzo de 2017, no está preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con a la NIC 34, “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS ROSAL, S.C.

C.P.C. José Angel Cháirez Garza

Ciudad de México, a 19 de abril de 2017.

Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016

| en miles de pesos mexicanos | Nota | Al 31 de marzo de 2017 | Al 31 de diciembre de 2016 |
|--|------|------------------------|----------------------------|
| Activo | | | |
| Activo circulante: | | | |
| Efectivo | | \$ 281,136 | \$ 370,909 |
| Cuentas por cobrar | 7 | 36,126 | 50,457 |
| IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar | 8 | 63,069 | 141,348 |
| Pagos anticipados | 9 | 122,994 | 46,718 |
| | | 503,325 | 609,432 |
| Activo no circulante: | | | |
| Propiedades de inversión | 10 | 40,405,696 | 45,064,110 |
| Swaps de tasa de interés | 14 | 50,430 | 42,492 |
| | | 40,456,126 | 45,106,602 |
| Total activo | | \$ 40,959,451 | \$ 45,716,034 |
| Pasivo y capital contable | | | |
| Pasivo a corto plazo: | | | |
| Cuentas por pagar | | \$ 50,611 | \$ 54,904 |
| Cuentas por pagar compañías afiliadas | 13 | 34,873 | 110,111 |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | 11 | 4,105,842 | 4,556,722 |
| | | 4,191,326 | 4,721,737 |
| Deuda a largo plazo: | | | |
| Deuda a largo plazo | 11 | 9,637,789 | 10,634,498 |
| Depósitos en garantía | | 269,832 | 294,174 |
| Forwards de tipo de cambio | 14 | 15,354 | - |
| | | 9,922,975 | 10,928,672 |
| Total pasivo | | 14,114,301 | 15,650,409 |
| Capital: | | | |
| Tenedores de CBFI | 12 | 13,951,083 | 14,313,287 |
| Otras cuentas de capital | | 12,894,067 | 15,752,338 |
| Total de capital | | 26,845,150 | 30,065,625 |
| Total de pasivo y capital | | \$ 40,959,451 | \$ 45,716,034 |

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016

| en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi | Nota | Por los tres meses terminados el 31 de marzo de | |
|--|----------|--|-------------------|
| | | 2017 | 2016 |
| Ingresos | | | |
| Ingresos por arrendamientos | | \$ 814,262 | \$ 685,693 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | | 75,212 | 64,217 |
| Otros ingresos por arrendamiento | | 18,733 | 11,627 |
| | | <u>908,207</u> | <u>761,537</u> |
| Costos y gastos | | | |
| Gastos de operación: | | | |
| Operación y mantenimiento | | 45,241 | 39,874 |
| Servicios públicos | | 12,203 | 7,044 |
| Honorarios de administración de propiedades | 13 | 26,196 | 21,872 |
| Impuesto predial | | 17,237 | 14,155 |
| Gastos de operación no recuperables | | 12,391 | 3,558 |
| | | <u>113,268</u> | <u>86,503</u> |
| Utilidad bruta | | 794,939 | 675,034 |
| Otros gastos (ingresos) | | | |
| Pérdida por valuación de propiedades de inversión | 10 | 613,011 | 80,620 |
| Comisión por administración de activos | 13 | 79,982 | 66,503 |
| Honorarios profesionales | | 16,701 | 7,822 |
| Gastos por intereses | | 181,388 | 141,466 |
| Amortización de prima en deuda a largo plazo | | (37,927) | (37,001) |
| Amortización del costo de financiamiento diferido | | 8,002 | 7,067 |
| Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo, neta | | 553 | 44,872 |
| Comisión por no utilización en la línea de crédito | | 9,327 | 10,843 |
| Pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio | 14 | 15,354 | - |
| (Ganancia) pérdida cambiaria, neta | | (7,720) | 6,811 |
| Otros gastos generales y administrativos | | 3,635 | 4,757 |
| | | <u>882,306</u> | <u>333,760</u> |
| (Pérdida) utilidad neta | | (87,367) | 341,274 |
| Otros resultados integrales: | | | |
| <i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> | | | |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | | 2,782,781 | 149,145 |
| <i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i> | | | |
| (Ganancia) pérdida no realizada en swaps de tasa de interés | 14 | (11,877) | 26,381 |
| | | <u>2,770,904</u> | <u>175,526</u> |
| (Pérdida) utilidad integral | | \$ (2,858,271) | \$ 165,748 |
| (Pérdida) utilidad por CBFIs (En pesos) | 6 | \$ (0.14) | \$ 0.54 |

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 2017 y 2016

| En miles de pesos mexicanos | Capital de los tenedores de CBFI | Otras cuentas de capital | Resultados acumulados | Total |
|---|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|----------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2016 | \$ 15,532,302 | \$ 5,872,146 | \$ 3,375,368 | \$ 24,779,816 |
| Disminuciones de capital | (308,284) | - | - | (308,284) |
| Utilidad integral: | | | | |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | - | (149,146) | - | (149,146) |
| Pérdida no realizada en swaps de tasa de interés | - | (26,381) | - | (26,381) |
| Utilidad neta | - | - | 341,274 | 341,274 |
| Utilidad integral neta | - | (175,527) | 341,274 | 165,747 |
| Saldos al 31 de marzo de 2016 | \$ 15,224,018 | \$ 5,696,619 | \$ 3,716,642 | \$ 24,637,279 |
| Saldo al 1 de enero de 2017 | \$ 14,313,287 | \$ 10,605,719 | \$ 5,146,619 | \$ 30,065,625 |
| Disminuciones de capital | (362,204) | - | - | (362,204) |
| Utilidad integral: | | | | |
| Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte | - | (2,782,781) | - | (2,782,781) |
| Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés | - | 11,877 | - | 11,877 |
| Pérdida neta | - | - | (87,367) | (87,367) |
| Pérdida integral neta | - | (2,770,904) | (87,367) | (2,858,271) |
| Saldos al 31 de marzo de 2017 | \$ 13,951,083 | \$ 7,834,815 | \$ 5,059,252 | \$ 26,845,150 |

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 2017 y 2016

| En miles de pesos mexicanos | Por los tres meses terminados el 31 de marzo de | |
|--|--|-------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Actividades de operación: | | |
| (Pérdida) utilidad neta del periodo | \$ (87,367) | \$ 341,274 |
| <i>Ajustes por:</i> | | |
| Pérdida por valuación de propiedades de inversión | 613,011 | 80,620 |
| Reserva para cuentas incobrables | 8,017 | 74 |
| Gastos por intereses | 181,388 | 141,466 |
| Pérdida neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo | 553 | 44,872 |
| Amortización del costo de financiamiento diferido | 8,002 | 7,067 |
| Pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio | 15,354 | - |
| Pérdida cambiaria no realizada | 1,607 | 2,062 |
| Amortización en prima en deuda a largo plazo | (37,927) | (37,001) |
| Nivelación de renta | 21,218 | (25,107) |
| <i>Cambios en:</i> | | |
| Cuentas por cobrar | 6,314 | (33,669) |
| Impuesto al valor agregado por recuperar | 78,279 | 65,141 |
| Pagos anticipados | (76,276) | (22,510) |
| Cuentas por pagar | (4,293) | (26,989) |
| Cuentas por pagar a compañías afiliadas | (75,238) | 32,131 |
| Depósitos en garantía | (24,342) | (660) |
| Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación | 628,300 | 568,771 |
| Actividades de inversión: | | |
| Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión | - | (9,739) |
| Gastos capitalizables de propiedades de inversión | (72,859) | (89,604) |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión | (72,859) | (99,343) |
| Actividades de financiamiento: | | |
| Reembolso de capital | (362,204) | (308,284) |
| Préstamos obtenidos | 265,412 | 90,510 |
| Pago de préstamos | (286,159) | (13,760) |
| Intereses pagados | (177,669) | (142,838) |
| Costo pagado por liquidación anticipada de deuda a largo plazo | - | (82,466) |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento | (560,620) | (456,838) |
| (Disminución) Incremento neto en el efectivo | (5,179) | 12,590 |
| Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo | (84,594) | 16,806 |
| Efectivo al principio del periodo | 370,909 | 721,207 |
| Efectivo al final del periodo | \$ 281,136 | \$ 750,603 |

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 31 de marzo de 2017, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2016

En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

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

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

| |
|---|
| Fideicomitente: Prologis Property México, S. A. de C. V. |
| Fideicomisarios en primer lugar: Los Tenedores de los Certificados Bursátiles. |
| Fiduciario: 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 17 de marzo de 2017, FIBRAPL pagó \$125.0 millones de pesos mexicanos (\$6.5 millones de dólares estadounidenses), de los préstamos en pesos de su línea de crédito revolvente que mantiene con Citibank N.A.

El 10 de febrero de 2017, FIBRAPL solicitó \$13.0 millones de dólares estadounidenses (\$265.4 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N. A., a una tasa de interés "LIBOR" (London Interbank Offered Rate, por sus siglas en inglés) más 250 puntos base, para pago de las distribuciones que se describen a continuación. Ver nota 11.

El 2 de febrero de 2017, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.5709 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0275 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$362.2 millones de pesos mexicanos (\$17.4 millones de dólares estadounidenses).

El 15 de enero de 2017, FIBRAPL pagó \$150.0 millones de pesos mexicanos (\$7.2 millones de dólares estadounidenses), de los préstamos en pesos de su línea de crédito revolvente que mantiene con Citibank N.A.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 31 de marzo de 2017, y por los tres meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Reporte Financiero Intermedio*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, de conformidad con IFRS.

La administración de FIBRAPL considera que todos los ajustes ordinarios recurrentes que son requeridos para una presentación adecuada de la información financiera intermedia, están incluidos en estos estados financieros.

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros intermedios condensados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.
- c. **Juicios y estimaciones críticos** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros intermedios condensados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

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

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros de FIBRAPL al 31 de marzo de 2017, por el periodo de tres meses terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 11. Por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo 2017 y 2016, FIBRAPL ha reconocido una utilidad bruta de \$794,939 y \$675,034, respectivamente, y ha generado un flujo de efectivo operativo positivo de \$628,300 y \$568,771, respectivamente. Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, los pasivos a corto plazo exceden a los activos circulantes por la porción circulante de la deuda a largo plazo, sin embargo, actualmente FIBRAPL posee una capacidad de endeudamiento por \$5,927,000 bajo la parte no ejercida de su línea de crédito no solicitada y un efectivo no restringido de \$281,136. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros intermedios condensados adjuntos, son consistentes con las aplicadas en los estados financieros de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2016.

Durante los tres meses terminados al 31 de marzo de 2017, FIBRAPL efectuó una adición a su política de instrumentos financieros derivados para explicar el tratamiento de instrumentos financieros derivados no designados con fines de cobertura y es la siguiente:

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

4. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de marzo de 2017 son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Monto |
|------------------------------------|---------------------|
| Ingresos por arrendamiento: | |
| 2017 (nueve meses) | \$ 2,235,047 |
| 2018 | 2,612,546 |
| 2019 | 2,082,609 |
| 2020 | 1,267,104 |
| 2021 | 776,056 |
| Años posteriores | 872,110 |
| | \$ 9,845,472 |

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 2017 y 2016, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

| en miles de pesos mexicanos | Por los tres meses terminados el 31 marzo de 2017 | | | | | | |
|---|---|-------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Total |
| Ingresos: | | | | | | | |
| Ingreso por arrendamientos | \$ 295,124 | \$ 140,444 | \$ 97,999 | \$ 99,360 | \$ 103,692 | \$ 77,643 | \$ 814,262 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 29,880 | 9,593 | 8,976 | 8,394 | 7,161 | 11,208 | 75,212 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 2,596 | 12,832 | 1,754 | 378 | 1,099 | 74 | 18,733 |
| | 327,600 | 162,869 | 108,729 | 108,132 | 111,952 | 88,925 | 908,207 |
| Costos y gastos: | | | | | | | |
| Gastos de operación | 38,907 | 21,666 | 11,703 | 11,782 | 11,636 | 17,574 | 113,268 |
| Utilidad bruta | \$ 288,693 | \$ 141,203 | \$ 97,026 | \$ 96,350 | \$ 100,316 | \$ 71,351 | \$ 794,939 |

| en miles de pesos mexicanos | Por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2016 | | | | | | |
|---|--|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Total |
| Ingresos: | | | | | | | |
| Ingreso por arrendamientos | \$ 251,904 | \$ 114,789 | \$ 84,930 | \$ 85,212 | \$ 89,756 | \$ 59,102 | \$ 685,693 |
| Recuperación de gastos por arrendamientos | 22,392 | 7,993 | 6,261 | 9,274 | 7,924 | 10,373 | 64,217 |
| Otros ingresos por arrendamiento | 748 | 7,200 | 1,250 | 236 | 1,826 | 367 | 11,627 |
| | 275,044 | 129,982 | 92,441 | 94,722 | 99,506 | 69,842 | 761,537 |
| Costos y gastos: | | | | | | | |
| Gastos de operación | 29,155 | 14,051 | 10,086 | 9,650 | 10,092 | 13,469 | 86,503 |
| Utilidad bruta | \$ 245,889 | \$ 115,931 | \$ 82,355 | \$ 85,072 | \$ 89,414 | \$ 56,373 | \$ 675,034 |

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de marzo de 2017 | | | | | | | |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|
| | Ciudad de México | Guadalajara | Monterrey | Tijuana | Reynosa | Juárez | Deuda no garantizada | Total |
| Propiedades de inversión: | | | | | | | | |
| Terreno | \$ 3,300,925 | \$ 1,365,676 | \$ 954,811 | \$ 851,827 | \$ 874,384 | \$ 674,242 | \$ - | \$ 8,021,865 |
| Edificios | 13,203,700 | 5,462,702 | 3,819,245 | 3,407,308 | 3,497,536 | 2,696,968 | - | 32,087,459 |
| | 16,504,625 | 6,828,378 | 4,774,056 | 4,259,135 | 4,371,920 | 3,371,210 | - | 40,109,324 |
| Nivelación de renta | 125,763 | 29,003 | 32,377 | 39,940 | 40,339 | 28,950 | - | 296,372 |
| Total de propiedades de inversión | \$ 16,630,388 | \$ 6,857,381 | \$ 4,806,433 | \$ 4,299,075 | \$ 4,412,259 | \$ 3,400,160 | \$ - | \$ 40,405,696 |
| Total de deuda a largo plazo | \$ 2,242,103 | \$ 962,773 | \$ 1,580,165 | \$ 662,254 | \$ 1,164,967 | \$ 871,277 | \$ 6,260,092 | \$ 13,743,631 |

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

6. (Pérdida) utilidad por CBFÍ

La (pérdida) utilidad básica y diluida por CBFÍ son la misma y se presenta a continuación:

| en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFÍ | Por los tres meses terminados el 31 de marzo de | |
|--|---|----------------|
| | 2017 | 2016 |
| (Pérdida) utilidad básica y diluida por CBFÍ (pesos) | \$ (0.14) | \$ 0.54 |
| (Pérdida) utilidad neta del periodo | (87,367) | 341,274 |
| Número promedio ponderado de CBFÍ ('000) | 634,480 | 634,480 |

Al 31 de marzo de 2017, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFÍ en circulación.

7. Cuentas por cobrar

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de marzo de 2017 | Al 31 de diciembre de 2016 |
|----------------------------------|------------------------|----------------------------|
| Cuentas por cobrar a inquilinos | \$ 85,690 | \$ 91,914 |
| Reserva para cuentas incobrables | (49,564) | (41,457) |
| | \$ 36,126 | \$ 50,457 |

8. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de marzo de 2017 | Al 31 de diciembre de 2016 |
|-----------------------------|------------------------|----------------------------|
| Impuesto al valor agregado | \$ 28,405 | \$ 108,241 |
| Otras cuentas por cobrar | 34,664 | 33,107 |
| | \$ 63,069 | \$ 141,348 |

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

9. Pagos anticipados

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de marzo de 2017 | Al 31 de diciembre de 2016 |
|---|------------------------|----------------------------|
| Depósitos en garantía de servicios públicos | \$ 41,907 | \$ 43,753 |
| Impuesto predial | 51,699 | - |
| Seguros | 23,486 | 688 |
| Otros pagos anticipados | 5,902 | 2,277 |
| | \$ 122,994 | \$ 46,718 |

10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de marzo de 2017, que dio como resultado una pérdida por \$613,011 y \$80,620 por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016.

a) Al 31 de marzo de 2017, las propiedades de inversión se integran como sigue:

| Mercado | Valor razonable al 31 de marzo de 2017 | Número de propiedades | Área rentable en miles de SF* |
|------------------|--|-----------------------|-------------------------------|
| Ciudad de México | \$ 16,630,387 | 52 | 13,351 |
| Guadalajara | 6,857,381 | 26 | 5,838 |
| Monterrey | 4,806,434 | 24 | 3,868 |
| Tijuana | 4,299,075 | 33 | 4,217 |
| Reynosa | 4,412,258 | 29 | 4,422 |
| Juárez | 3,400,161 | 31 | 3,566 |
| Total | \$ 40,405,696 | 195 | 35,262 |

(*) Pies cuadrados, por sus siglas en inglés "SF".

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 millones de SF y un valor razonable de \$284,360.

Al 31 de marzo de 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$45,460.

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$296,372 y \$298,945, respectivamente.

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

| en miles de pesos mexicanos | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | | Por el año terminado al 31 de diciembre de | |
|--|---|-------------------|--|-------------------|
| | 2017 | | 2016 | |
| Saldo inicial | \$ | 45,064,110 | \$ | 35,475,843 |
| Efecto por conversión de moneda funcional | | (4,115,689) | | 6,878,640 |
| Adquisición de propiedades de inversión | | - | | 2,171,887 |
| Costos de adquisición | | - | | 52,620 |
| Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión | | 72,859 | | 394,960 |
| Desarrollo | | - | | 9,739 |
| Disposiciones | | - | | (26,130) |
| Nivelación de rentas | | (2,573) | | 100,410 |
| (Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión | | (613,011) | | 6,141 |
| Saldo final de las propiedades de inversión | \$ | 40,405,696 | \$ | 45,064,110 |

- c) Durante el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2017 y 2016, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

| en miles de pesos mexicanos | Por los tres meses terminados al 31 de marzo de | |
|--|---|------------------|
| | 2017 | 2016 |
| Gastos capitalizables | \$ 14,288 | \$ 33,714 |
| Comisiones por arrendamiento | 20,892 | 24,979 |
| Mejoras a las propiedades de inversión | 37,679 | 30,911 |
| | \$ 72,859 | \$ 89,604 |

11. Deuda a largo plazo

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

| | Denominación | Fecha de vencimiento | Tasa | Al 31 de marzo de 2017 | | Al 31 de diciembre de 2016 | |
|--|-------------------------|-------------------------|---------------|----------------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| | | | | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos | miles de dólares estadounidenses | miles de pesos mexicanos |
| Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de septiembre de 2017 | 6.90% | 112,500 | \$ 2,104,639 | 112,500 | \$ 2,319,683 |
| Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V. "Blackstone" (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 7 de octubre de 2017 | 7.90% | 64,149 | 1,200,093 | 64,149 | 1,322,714 |
| Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de noviembre de 2017 | 6.90% | 37,500 | 701,546 | 37,500 | 773,228 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2018 | 5.04% | 65,273 | 1,221,121 | 65,749 | 1,355,705 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 15 de diciembre de 2018 | 4.78% | 8,876 | 166,051 | 8,943 | 184,399 |
| Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado) | Dólares estadounidenses | 21 de mayo de 2019 | LIBOR+ 250bps | 80,500 | 1,505,973 | 67,500 | 1,391,810 |
| Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado) | Pesos Mexicanos | 21 de mayo de 2019 | TIE+ 220bps | 2,672 | 50,000 | 15,762 | 325,000 |
| Citibank Línea de Crédito (No garantizado) | Dólares estadounidenses | 18 de diciembre de 2020 | LIBOR+ 245bps | 255,000 | 4,770,515 | 255,000 | 5,257,947 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2027 | 4.67% | 53,500 | 1,000,873 | 53,500 | 1,103,138 |
| Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado) | Dólares estadounidenses | 1 de febrero de 2027 | 4.67% | 53,500 | 1,000,873 | 53,500 | 1,103,138 |
| Total | | | | 733,470 | 13,721,684 | 734,103 | 15,136,762 |
| Intereses por pagar | | | | 441 | 8,254 | 424 | 8,736 |
| Prima neta | | | | 5,077 | 94,976 | 6,962 | 143,549 |
| Costos de emisión de deuda | | | | (4,345) | (81,283) | (4,744) | (97,827) |
| Total de deuda | | | | 734,643 | 13,743,631 | 736,745 | 15,191,220 |
| Porción circulante de la deuda a largo plazo | | | | 219,471 | 4,105,842 | 220,992 | 4,556,722 |
| Deuda a largo plazo | | | | 515,172 | \$ 9,637,789 | 515,753 | \$ 10,634,498 |

Durante el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2017 y 2016, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$177,669 y \$142,838, respectivamente y pagó principal por \$286,159 y \$13,760, respectivamente.

Al 31 de marzo de 2017, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$400.0 millones de dólares estadounidenses (con la opción de aumentarla en \$100.0 millones de dólares estadounidenses adicionales) de los cuales \$50.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos

base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIE más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 21 de mayo de 2018, con la opción de extenderlo un año más, bajo la aprobación del comité. Al 31 de marzo de 2017 FIBRAPL debía \$80.5 millones de dólares estadounidenses (\$1,506 millones de pesos) y \$50 millones de pesos (\$2.7 millones de dólares estadounidenses) de la Línea de Crédito.

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

Al 31 de marzo de 2017, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

12. Patrimonio de FIBRAPL

FIBRAPL fue constituida el 13 de agosto de 2013 mediante una contribución inicial \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario.

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL comenzó a cotizar en la BMV con clave en pizarra FIBRAPL 14, a través de su oferta pública.

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

Al 31 de marzo de 2017 el total de los CBF en circulación es de 634,479,746.

13. Información de partes relacionadas

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

a. **Administrador**

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFi 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 de lock-up, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado entre el 4 de junio de 2016 y el 4 de junio de 2017. Teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre sobre el desempeño futuro de los CBFi, FIBRAPL no ha registrado gasto o pasivo alguno al 31 de marzo de 2017.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador,

a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. **Otras compañías afiliadas**

El 23 de agosto de 2016 el Comité Técnico de FIBRAPL aprobó el pago de costos de mantenimiento incurrido en sus propiedades por compañías afiliadas de Prologis a partir del 1 de junio de 2016. Dichos costos incluyen principalmente el sueldo de empleados de mantenimiento más un margen adicional de 1.5%. Hasta el 1 de junio de 2016, FIBRAPL había estado pagando a un tercero no afiliado por estos servicios.

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

| en miles de pesos mexicanos | Al 31 de marzo de | | Al 31 de diciembre de | |
|--|-------------------|---------------|-----------------------|----------------|
| | 2017 | | 2016 | |
| Comisión por administración de activos | \$ | 26,043 | \$ | 81,465 |
| Comisión por administración de propiedades | | 8,214 | | 27,673 |
| Costos por mantenimiento | | 616 | | 51 |
| Comisión por desarrollo | | - | | 922 |
| | \$ | 34,873 | \$ | 110,111 |

Al 31 de marzo de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los costos por mantenimiento se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

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

| en miles de pesos mexicanos | Por los tres meses terminados el 31 de marzo de | | | |
|--|---|---------|------|---------|
| | 2017 | | 2016 | |
| Reembolso de capital | \$ | 166,144 | \$ | 141,410 |
| Comisiones por administración de activos | \$ | 79,982 | \$ | 66,503 |
| Comisiones por administración de propiedades | \$ | 26,196 | \$ | 21,872 |
| Comisiones por arrendamiento | \$ | 9,925 | \$ | 66,275 |
| Comisiones por desarrollo | \$ | 3,650 | \$ | 4,475 |
| Costos por mantenimiento | \$ | 2,463 | \$ | 2,266 |

14. Actividades de cobertura

Swap de tasa de interés

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fijo del 1.0635% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. Ver nota 11.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 31 de marzo de 2017 por \$50.4 millones de pesos, ha sido reconocido dentro de otros resultados integrales como ganancia no realizada en swaps de tasa de interés.

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

| Intitución financiera | Fecha efectiva | Fecha de vencimiento | Valor teórico* | Valor razonable al 31 de marzo de 2017 |
|-----------------------|---------------------|----------------------|----------------|--|
| Bank of Nova Scotia | 23 de junio de 2016 | 23 de julio de 2019 | 100 | \$ 20,261 |
| HSBC Bank USA | 23 de junio de 2016 | 23 de julio de 2019 | 150 | 30,169 |
| | | | | \$ 50,430 |

** (en millones de dólares estadounidenses)*

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

Forwards de tipo de cambio

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

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

| Fecha de inicio | Fecha de termino | Fecha de liquidación | Tipo de cambio pactado | Monto notional | | | Valor de mercado al 31 de marzo de 2017 | | |
|----------------------|--------------------------|----------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|---|--------------------------|----------------------------------|
| | | | | Miles de Pesos Mexicanos | Miles de Pesos Mexicanos | Miles de Pesos Mexicanos | Miles de Pesos Mexicanos | Miles de Pesos Mexicanos | Miles de dólares estadounidenses |
| 3 de abril de 2017 | 30 de junio de 2017 | 5 de julio de 2017 | 20.9127 USD-MXN | \$ 52,000 | \$ 5,089 | \$ 272 | | | |
| 3 de julio de 2017 | 29 de septiembre de 2017 | 3 de octubre de 2017 | 21.1918 USD-MXN | \$ 52,000 | \$ 4,976 | \$ 266 | | | |
| 2 de octubre de 2017 | 29 de diciembre 2017 | 3 de enero de 2018 | 21.4947 USD-MXN | \$ 56,000 | \$ 5,289 | \$ 283 | | | |
| Total | | | | \$ 160,000 | \$ 15,354 | \$ 821 | | | |

15. Eventos subsecuentes

El 17 de abril de 2017, FIBRAPL pagó \$50.0 millones de pesos mexicanos (\$2.6 millones de dólares estadounidenses), de los préstamos en pesos de su línea de crédito revolvente que mantiene con Citibank N.A.

El 7 de abril de 2017, FIBRAPL pago anticipadamente el saldo remanente del préstamo Blackstone por \$64.1 millones de dólares estadounidenses (\$1,203.1 millones de pesos mexicanos) y un interés de \$0.1 millones de dólares estadounidenses (\$1.9 millones de pesos mexicanos). Este préstamo tenía programado una fecha de término en octubre 2017 y un interés del 7.90%.

El 6 de abril de 2017, FIBRAPL solicitó \$60.0 millones de dólares estadounidenses (\$ 1,126.2 millones de pesos mexicanos) de su línea de crédito con Citibank N. A., a una tasa de interés "LIBOR" (London Interbank Offered Rate, por sus siglas en inglés) más 250 puntos base, para el pago del préstamo Blackstone mencionadas arriba. Ver nota 11.

16. Compromisos y contingencias

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

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 19 de abril de 2017, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * *