



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
2017 y por los tres y nueve meses
terminados en esa fecha

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2017	1
Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2017	2
Informe de los auditores independientes sobre la revisión limitada de los estados financieros condensados intermedios	8
Estados intermedios condensados de posición financiera al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2017, por los periodos de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2016	14 - 27

Reporte de Ingresos del tercer 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 tercer trimestre de 2017

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

Nuestros resultados operativos y financieros fueron sólidos en el tercer trimestre, mostrando el éxito de nuestra estrategia de enfocarnos en los mercados logísticos y manufactureros más dinámicos de México.

Continuamos logrando rentas más altas tanto en nuevos contratos como en renovaciones al mismo tiempo que mantenemos una ocupación sólida. El volumen de arrendamiento en el tercer trimestre fue de 2.4 millones de pies cuadrados, donde el 82 por ciento es derivado de los clientes existentes. La renta neta efectiva incrementó 13.9 por ciento en contratos vencidos y el cambio en NOI en efectivo en mismas propiedades creció 3.7 por ciento. Este crecimiento en nuestro portafolio de mismas propiedades fue dirigido principalmente por mayores cambios en renta en renovaciones. El plazo promedio de los arrendamientos firmados fue de 42 meses.

El entorno operativo sigue sólido en donde la incertidumbre política solo ha tenido un impacto moderado en la demanda de nuevos clientes a lo largo de la frontera. Casi toda la demanda en la frontera ha sido impulsada por clientes existentes con operaciones establecidas. En los mercados orientados al consumo, como la Ciudad de México, la demanda sigue fuerte y se espera que crezca.

Mientras que la demanda sigue robusta en todas las geografías, la incertidumbre política ha tenido un impacto notable en la actividad de desarrollo. Los nuevos desarrollos especulativos, particularmente en la frontera, se han desacelerado significativamente este año, lo que ha ayudado a reducir la vacancia. La absorción neta en nuestros seis mercados fue de 4.4 millones de pies cuadrados en el tercer trimestre con una vacancia nacional de 4.1 por ciento. Nuestra proyección del año sigue siendo que el mercado alcance un equilibrio de 16 millones de pies cuadrados de absorción neta y propiedades terminadas. Sin embargo, dado la dinámica saludable del mercado, podríamos ver un poco más de demanda que oferta en México este año.

La baja vacancia en el mercado, junto con la demanda robusta y una escasez de terrenos para desarrollo en la Ciudad de México, han dado como resultado un crecimiento significativo en la renta del mercado. Esperamos que esta tendencia aumente, particularmente por la actividad de arrendamiento de espacios más grandes derivado del comercio electrónico que continúa ganando fuerza. Creemos que estamos al comienzo de una tendencia secular de comercio electrónico y esperamos que tenga un impacto positivo en el crecimiento de la renta del mercado.

En resumen, los fundamentos operativos de las instalaciones bien ubicadas y de alta calidad se mantienen sólidos. Nuestra estrategia enfocada en estar en los mercados más dinámicos, nos posiciona para beneficiarnos de forma desproporcionada del continuo crecimiento del consumo y el comercio electrónico.

Finalmente, nos mantenemos enfocados en brindar crecimiento sostenible a nuestros tenedores y continuaremos con nuestro enfoque analítico y disciplinado sobre nuestro negocio.

Gracias por su apoyo continuo.

Atentamente,

Luis Gutiérrez G.

Director General

Los estados financieros consolidados intermedios en este reporte, fueron elaborados conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF" o "IFRS" por sus siglas en inglés) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 30 de septiembre 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 65.9 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales ("Mercados Globales"), mientras que el 34.1 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales ("Mercados Regionales"). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados son mercados altamente industrializados y de consumo. Se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y "hubs" ferroviarios y su posición en las zonas de alta densidad de población que experimentan un crecimiento sostenido de la clase media. Los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa. Estos mercados 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 tercer trimestre incluye resultados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2017. A continuación mostramos la actividad que respalda nuestra estrategia en México durante el periodo de tres meses que finalizó el 30 de septiembre de 2017, y hasta la fecha de este reporte:

- **Resultados operativos:**

Portafolio Operativo	3T 2017	3T 2016	Notas
Ocupación al Final del Periodo	96.4%	96.7%	<i>Liderada por los mercados regionales al 97.9%</i>
Contratos de Arrendamiento Firmados	2.4MSF	2.3MSF	<i>Renovaciones representan 82% del volumen de arrendamiento</i>
Promedio Ponderado de Plazo de Arrendamiento Firmado	42	42	<i>50 meses excluyendo 481 mil pies cuadrados de arrendamientos a corto plazo</i>
Retención de Clientes	78.8%	88.8%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	13.9%	8.0%	<i>Liderada por los mercados regionales al 23.5%</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	3.7%	1.1%	<i>Incremento derivado por cambio en renta neta efectiva e incrementos contractuales en contratos</i>

NOI sobre mismas propiedades	3.6%	-1.6%	
Gastos de rotación promedio por PC arrendado	US\$1.62	US\$2.28	<i>Decremento derivado por renovaciones</i>

Evaluamos el desempeño de las propiedades operativas que poseemos utilizando un análisis "mismas propiedades" ya que la población de las propiedades en este análisis es consistente de período a período, eliminando así los efectos de cambios en la composición de la cartera en las métricas de desempeño. Creemos que los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en la cartera de mismas propiedades son generalmente los mismos que para todo el portafolio. Esta métrica se mide en términos de dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos del tipo de cambio del peso mexicano. El incremento en NOI sobre mismas propiedades de 520 puntos base de año contra año se debe principalmente a incrementos en nuevos arrendamientos e incrementos contractuales en contratos que fueron parcialmente contrarrestados por gastos operativos.

Perspectiva Operacional

Las condiciones del mercado se mantienen saludables y positivas en los mercados en que operamos. Durante el tercer trimestre, la oferta se mantuvo limitada, lo que dio como resultado una tasa de vacancia del 4.1 por ciento. En general, las rentas actuales en nuestro portafolio están alrededor del 4.8 por ciento por debajo de la renta del mercado, ya que muchos de nuestros arrendamientos comenzaron durante períodos de rentas de mercado más bajas. Como resultado, el incremento en renta neta efectiva en el volumen arrendado fue de 13.9 por ciento.

Adquisiciones

En virtud de un acuerdo de exclusividad con Prologis, tenemos acceso a un portafolio de propiedades que nos permite aumentar nuestras inversiones en bienes raíces. Al 30 de septiembre de 2017, Prologis tenía 4.6 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 87 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del trimestre. En términos de liquidez, contamos con una línea de crédito suficiente para financiar la adquisición de estos inmuebles, de así requerirse. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de Divisas

Al 30 de septiembre de 2017, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 71.6 por ciento de la renta neta efectiva, resultando una exposición para el tercer trimestre del peso de aproximadamente 20.0 por ciento del NOI. Además, 33.3 por ciento de los contratos de arrendamiento renovados durante el trimestre se cambiaron a pesos en los mercados de la Ciudad de México y Guadalajara. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 25 y 30 por ciento de la renta efectiva anualizada.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

- Pago por comisión por administración de activos.
- Gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.
- Adquisición de inmuebles industriales como se menciona en la sección de adquisiciones.
- Repago de la deuda, incluyendo pagos programados de principal para el 2018 de aproximadamente US\$73.0 millones. Durante el trimestre repagamos con nuestra línea de crédito sin garantía-US\$37.5 millones de los vencimientos de deuda programados para lo que restaba de 2017.

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

- Efectivo disponible no restringido, por Ps. 348.4 millones (aproximadamente US\$19.1 millones) al 30 de septiembre de 2017, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- Capacidad de endeudamiento de Ps. 3,275 millones (US\$180.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.
- Recursos de la emisión de nueva deuda en relación con la refinanciación de nuestros vencimientos de deuda de 2018.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2017, contábamos con aproximadamente Ps. 13,285 millones (US\$730.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 3.8 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 3.9 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.4 años.

Hemos completado nuestro plan de deuda para los vencimientos de 2017. En este trimestre repagamos nuestra deuda garantizada por Ps. 773 millones (US\$ 37.5 millones) y obtuvimos una línea de crédito sin garantía por Ps. 5,914 millones (US \$325.0 millones), así como un crédito no garantizado con un sindicado de bancos por Ps. 2,730 millones (US \$150.0 millones).

De acuerdo con la normatividad de la CNBV para el cálculo de razones de deuda, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda al 30 de septiembre de 2017 es 33.2 por ciento y 4.3 veces, respectivamente.

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

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

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2017 y 2016 de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“el Fideicomiso”), los cuales comprenden:

- El estado intermedio condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2017;
- Los estados intermedios condensados de resultados integrales por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016;
- Los estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los periodos de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y 2016;
- Los estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los periodos de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y 2016; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



Conclusión

Basados en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga creer que la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2017 y 2016, no está preparada, en todos los aspectos importantes, de conformidad con a la NIC 34, “*Información Financiera Intermedia*”.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

C.P.C. José Angel Cháirez Garza

Ciudad de México, a 18 de octubre de 2017.

Estados intermedios condensados de posición financiera

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

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 348,395	\$ 370,909
Cuentas por cobrar	7	56,484	50,457
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8	39,726	141,348
Pagos anticipados	9	29,233	2,965
		473,838	565,679
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10	39,500,726	45,064,110
Swaps de tasa de interés	14	43,375	42,492
Otros activos		41,557	43,753
		39,585,658	45,150,355
Total activo		\$ 40,059,496	\$ 45,716,034
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 48,433	\$ 54,904
IVA por pagar		7,733	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	13	111,306	110,111
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	29,881	4,556,722
		197,353	4,721,737
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	13,180,886	10,634,498
Depósitos en garantía		261,707	294,174
Forwards de tipo de cambio	14	8,141	-
		13,450,734	10,928,672
Total pasivo		13,648,087	15,650,409
Capital:			
Tenedores de CBFi	12	13,746,963	14,313,287
Otras cuentas de capital		12,664,446	15,752,338
Total de capital		26,411,409	30,065,625
Total de pasivo y capital		\$ 40,059,496	\$ 45,716,034

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

Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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	(895,076)	-	-	(895,076)
Dividendos	-	-	(67,288)	(67,288)
Utilidad integral:				
Ganancia por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	2,988,130	-	2,988,130
(Pérdida) no realizada en swaps de tasa de interés	-	(30,165)	-	(30,165)
Utilidad neta	-	-	1,167,252	1,167,252
Utilidad integral neta	-	2,957,965	1,167,252	4,125,217
Saldos al 30 de septiembre de 2016	\$ 14,637,226	\$ 8,830,111	\$ 4,475,332	\$ 27,942,669
Saldo al 1 de enero de 2017	\$ 14,313,287	\$ 10,605,719	\$ 5,146,619	\$ 30,065,625
Disminuciones de capital	(705,486)	-	-	(705,486)
Dividendos	-	-	(335,305)	(335,305)
CBFIs por emitir	139,162	-	-	139,162
Utilidad integral:				
(Pérdida) por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(3,548,949)	-	(3,548,949)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	6,250	-	6,250
Utilidad neta	-	-	790,112	790,112
Pérdida integral neta	-	(3,542,699)	790,112	(2,752,587)
Saldos al 30 de septiembre de 2017	\$ 13,746,963	\$ 7,063,020	\$ 5,601,426	\$ 26,411,409

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

Estados intermedios condensados de flujo de efectivo

Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2017	2016
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 790,112	\$ 1,167,252
<i>Ajustes por:</i>		
Pérdida por valuación de propiedades de inversión	630,069	132,407
Cuota por incentivo	139,162	-
Ganancia en venta de propiedades de inversión	-	(5,197)
Reserva para cuentas incobrables	26,559	16,241
Gastos por intereses	465,132	450,813
(Ganancia) pérdida neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(32,902)	54,645
Amortización del costo de financiamiento diferido	25,456	21,325
Pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio	8,563	-
Fluctuación realizada por instrumentos financieros	8,379	-
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(4,920)	49,290
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(65,403)	(107,588)
Nivelación de renta	(32,727)	(43,610)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	4,835	(16,805)
Cuentas por cobrar afiliadas	(37,421)	-
Impuesto al valor agregado por recuperar	101,622	73,103
Pagos anticipados	(26,268)	17,631
Otros activos	2,196	(1,648)
Cuentas por pagar	(6,471)	(26,052)
IVA por pagar	7,733	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	1,195	72,999
Depósitos en garantía	(32,467)	39,578
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	1,972,434	1,894,384
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	-	(967,272)
Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión	-	(9,739)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(274,454)	(262,581)
Recursos obtenidos por la venta de propiedades de inversión	-	31,360
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(274,454)	(1,208,232)
Actividades de financiamiento:		
Reembolso de capital	(705,486)	(895,076)
Dividendos pagados	(335,305)	(67,288)
Préstamos obtenidos	7,159,131	803,076
Pago de préstamos	(7,228,389)	(493,128)
Intereses pagados	(458,872)	(451,115)
Costo diferido de financiamiento pagado	(54,359)	(92,061)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(1,623,280)	(1,195,592)
Incremento (disminución) en el efectivo	74,700	(509,440)
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	(97,214)	47,728
Efectivo al principio del periodo	370,909	721,207
Efectivo al final del periodo	\$ 348,395	\$ 259,495
Transacciones que no requirieron recursos:		
CBFIs por emitir	\$ 139,162	\$ -

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

Notas a los estados financieros intermedios condensados

Al 30 de septiembre de 2017 y por los periodos de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2016

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

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

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

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

i. Transacciones en la deuda a largo plazo.

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	31-Jul-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 887.2	\$ 50.0
Citibank Línea de Crédito (No garantizado)	18-Jul-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	2,637.9	150.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-Jun-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,947.0	105.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	2-May-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	303.4	16.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	6-Abr-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,118.2	60.0
Citibank, NA Línea de Crédito (No garantizado)	10-Feb-17	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	265.4	13.0
Total préstamos				\$ 7,159.1	\$ 394.0

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

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

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

ii. Distribuciones

en millones	Fecha	Distribución en Pesos mexicanos	Distribución en Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
Distribuciones:					
	1-Aug-17	\$ 335.3	\$ 18.9	\$ 0.5800	\$ 0.0303
	26-Abr-17	343.3	18.3	0.5410	0.0288
	2-Feb-17	362.2	17.7	0.5709	0.0275
Total distribuciones		\$ 1,040.8	\$ 54.9		

iii. Emisión de CBFIs.

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

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2017 y 2016, y por los tres y nueve meses terminados en esa fecha han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Reporte Financiero Intermedio*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, de conformidad con IFRS.

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

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

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

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros de FIBRAPL al 30 de septiembre de 2017, por el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha, han sido preparados con base en el principio de negocio en marcha, lo que supone que FIBRAPL podrá cumplir con los compromisos de deuda a largo plazo descritos en la Nota 11. La administración tiene una expectativa razonable de que FIBRAPL tendrá recursos suficientes para continuar operando en el futuro previsible. Si por cualquier razón FIBRAPL no pudiera continuar como negocio en marcha, esto podría tener un impacto en la capacidad de FIBRAPL de realizar activos a sus valores reconocidos y extinguir o refinanciar sus pasivos en el curso normal del negocio.

3. Resumen de las principales políticas contables

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

Durante los nueve meses terminados al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2017 (tres meses)	\$ 807,876
2018	2,727,493
2019	2,169,536
2020	1,363,901
2021	870,733
Años posteriores	1,061,165
	\$ 9,000,704

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se basa en la forma como la gerencia analiza el desempeño financiero por área geográfica. El resultado de la actividad de estos segmentos operativos se presenta por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2017						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 282,441	\$ 120,233	\$ 85,626	\$ 87,262	\$ 95,490	\$ 72,676	\$ 743,728
Recuperacion de gastos por arrendamientos	23,074	8,395	9,858	11,166	8,628	14,028	75,149
Otros ingresos por arrendamiento	2,964	7,755	1,336	260	1,128	58	13,501
	308,479	136,383	96,820	98,688	105,246	86,762	832,378
Costos y gastos:							
Gastos de operación	43,734	17,942	16,393	11,051	11,136	19,061	119,317
Utilidad bruta	\$ 264,745	\$ 118,441	\$ 80,427	\$ 87,637	\$ 94,110	\$ 67,701	\$ 713,061

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de 2016						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 257,584	\$ 128,837	\$ 90,754	\$ 88,547	\$ 95,671	\$ 66,232	\$ 727,625
Recuperacion de gastos por arrendamientos	23,321	8,131	9,290	11,318	8,544	14,560	75,164
Otros ingresos por arrendamiento	2,455	8,485	2,647	195	996	63	14,841
	283,360	145,453	102,691	100,060	105,211	80,855	817,630
Costos y gastos:							
Gastos de operación	40,626	18,585	11,430	10,637	11,013	17,748	110,039
Utilidad bruta	\$ 242,734	\$ 126,868	\$ 91,261	\$ 89,423	\$ 94,198	\$ 63,107	\$ 707,591

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 869,332	\$ 392,500	\$ 275,734	\$ 278,893	\$ 298,608	\$ 227,013	\$ 2,342,080
Recuperacion de gastos por arrendamientos	77,214	27,233	28,531	31,325	24,505	40,887	229,695
Otros ingresos por arrendamiento	7,193	32,564	4,684	759	3,297	324	48,821
	953,739	452,297	308,949	310,977	326,410	268,224	2,620,596
Costos y gastos:							
Gastos de operación	125,299	64,439	40,802	33,672	34,612	54,749	353,573
Utilidad bruta	\$ 828,440	\$ 387,858	\$ 268,147	\$ 277,305	\$ 291,798	\$ 213,475	\$ 2,267,023

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2016							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez		
Ingresos:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 756,310	\$ 361,029	\$ 261,996	\$ 258,689	\$ 275,070	\$ 183,715	\$ 2,096,809	
Recuperación de gastos por arrendamientos	68,172	23,823	24,301	30,958	24,463	38,316	210,033	
Otros ingresos por arrendamiento	5,333	23,946	6,071	974	4,490	515	41,329	
	829,815	408,798	292,368	290,621	304,023	222,546	2,348,171	
Costos y gastos:								
Gastos de operación	102,754	56,854	31,021	32,119	34,510	44,837	302,095	
Utilidad bruta	\$ 727,061	\$ 351,944	\$ 261,347	\$ 258,502	\$ 269,513	\$ 177,709	\$ 2,046,076	

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2017							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	
Propiedades de inversión:								
Terreno	\$ 3,247,104	\$ 1,326,570	\$ 927,335	\$ 841,790	\$ 853,208	\$ 643,861	\$ -	\$ 7,839,868
Edificios	12,988,417	5,306,280	3,709,341	3,367,160	3,412,832	2,575,443	-	31,359,473
	16,235,521	6,632,850	4,636,676	4,208,950	4,266,040	3,219,304	-	39,199,341
Nivelación de renta	40,681	28,491	31,449	30,251	42,313	128,200	-	301,385
Total de propiedades de inversión	\$ 16,276,202	\$ 6,661,341	\$ 4,668,125	\$ 4,239,201	\$ 4,308,353	\$ 3,347,504	\$ -	\$ 39,500,726
Total de deuda a largo plazo	\$ 1,633,834	\$ 904,297	\$ 1,337,491	\$ -	\$ -	\$ 104,970	\$ 9,230,175	\$ 13,210,767

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

6. Utilidad por CBFi

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

en miles de pesos mexicanos, excepto por CBFi	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2017	2016	2017	2016
	Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.70	\$ 0.70	\$ 1.24
Utilidad neta del periodo	450,355	445,383	790,112	1,167,252
Número promedio ponderado de CBFi('000)	638,863	634,480	636,027	634,480

Al 30 de septiembre de 2017, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFi's en circulación y 4,383,025 que serán emitidos al Administrador. Ver nota 12.

7. Cuentas por cobrar

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

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$	75,996	\$	91,914
Reserva para cuentas incobrables		(19,512)		(41,457)
	\$	56,484	\$	50,457

8. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

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

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
Impuesto al valor agregado	\$	-	\$	108,241
Otras cuentas por cobrar		39,726		33,107
	\$	39,726	\$	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 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
Impuesto predial	\$	17,217	\$	-
Seguros		8,244		688
Otros pagos anticipados		3,772		2,277
	\$	29,233	\$	2,965

10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 30 de septiembre de 2017, que dio como resultado una pérdida por \$630,069 y \$132,407 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017 y 2016.

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

Mercado	Valor razonable al 30 de septiembre de 2017 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 16,276,202	52	13,351
Guadalajara	6,661,341	26	5,838
Monterrey	4,668,125	24	3,868
Tijuana	4,239,201	33	4,214
Reynosa	4,308,353	29	4,422
Juárez	3,347,504	31	3,566
Total	\$ 39,500,726	195	35,259

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

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$276,608.

Al 30 de septiembre de 2017, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$44,221.

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$301,385 y \$298,945, respectivamente.

b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por el año terminado al 31 de diciembre de	
	2017		2016	
Saldo inicial	\$	45,064,110	\$	35,475,843
Efecto por conversión de moneda funcional		(5,210,211)		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		274,454		394,960
Desarrollo		-		9,739
Disposiciones		-		(26,130)
Nivelación de rentas		2,442		100,410
(Pérdida) ganancia por valuación de propiedades de inversión		(630,069)		6,141
Saldo final de las propiedades de inversión	\$	39,500,726	\$	45,064,110

- c) Durante el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2017	2016
Gastos capitalizables	\$ 95,578	\$ 95,420
Comisiones por arrendamiento	57,101	67,944
Mejoras a las propiedades de inversión	121,775	99,217
	\$ 274,454	\$ 262,581

11. Deuda a largo plazo

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

	Denominación	Fecha de vencimiento	Tasa	Al 30 de septiembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de septiembre de 2017	6.90%	-	\$ -	112,500	\$ 2,319,683
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V. "Blackstone" (Garantizado)	Dólares estadounidenses	7 de octubre de 2017	7.90%	-	-	64,149	1,322,714
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado)	Dólares estadounidenses	1 de noviembre de 2017	6.90%	-	-	37,500	773,228
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	5.04%	64,302	1,170,161	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%	8,740	159,038	8,943	184,399
Citibank Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	255,000	4,640,464	255,000	5,257,947
Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 250bps	145,000	2,638,696	67,500	1,391,810
Citibank N.A Línea de Crédito (No garantizado)	Pesos Mexicanos	18 de julio de 2022	TIE+ 220bps	-	-	15,762	325,000
Citibank Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR+ 245bps	150,000	2,729,685	-	-
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	973,588	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	973,588	53,500	1,103,138
Total				730,042	13,285,220	734,103	15,136,762
Intereses por pagar				639	11,626	424	8,736
Prima neta				1,475	26,834	6,962	143,549
Costos de emisión de deuda				(6,205)	(112,913)	(4,744)	(97,827)
Total de deuda				725,951	13,210,767	736,745	15,191,220
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,642	29,881	220,992	4,556,722
Deuda a largo plazo				724,309	\$ 13,180,886	515,753	\$ 10,634,498

Durante el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2017 y 2016, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$458,872 y \$451,115, respectivamente y pagó principal por \$7,228,389 y \$493,128, respectivamente.

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

La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre (i) la tasa LIBOR más 250 puntos base denominada en dólares estadounidenses y (ii) la tasa TIIE (Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio) más 220 puntos base denominada en pesos mexicanos, sujeto a una tabla LTV (deuda como porcentaje de las propiedades de inversión) y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de julio de 2020, con dos extensiones de un año cada una, las cuales se podrán ejercer por separado a petición del prestatario y bajo la aprobación del comité. Al 30 de septiembre de 2017 FIBRAPL debía \$145.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,639 millones de pesos) de la Línea de Crédito.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso \$150 millones de dólares estadounidenses (\$2,637.9 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. Este préstamo tiene vencimiento el 18 de julio de 2020 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más, en no más de dos ocasiones y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

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

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

Al 30 de septiembre de 2017, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

12. Patrimonio de FIBRAPL

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2017, el total de los CBFIs en circulación es de 634,479,746.

Al 30 de junio de 2017, FIBRAPL reconoció 4,383,025 CBFIs por emitir con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 26 de junio de 2017. Ver nota 15.

13. Información de partes relacionadas

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

a. **Administrador**

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

- 1. Comisión por administración de activos:** cuota anual equivalente al 0.75% del valor actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en los avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFI en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Al 30 de septiembre de 2017, FIBRAPL ha registrado un gasto por cuota por incentivos por un monto de \$139.2 millones de pesos mexicanos (\$7.5 millones de dólares estadounidenses). Teniendo en cuenta la volatilidad histórica y la incertidumbre del futuro desempeño de los CBFIs, FIBRAPL no ha registrado un gasto o pasivo alguno derivado de la Cuota de Incentivo por la próxima Cuota de Incentivo posible que finalice en junio de 2018, al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de		Al 31 de diciembre de	
	2017		2016	
Comisión por administración de activos	\$	73,085	\$	81,465
Comisión por administración de propiedades		25,588		27,673
Costos por mantenimiento		12,633		51
Comisión por desarrollo		-		922
	\$	111,306	\$	110,111

Al 30 de septiembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los costos por mantenimiento se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

- d. Las operaciones con partes relacionadas por los tres y nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2017 y 2016 se muestran de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2017	2016	2017	2016
Reembolso de capital	\$ -	\$ 118,018	\$ 323,644	\$ 397,345
Dividendos	\$ 153,823	\$ 30,865	\$ 153,823	\$ 30,865
Comisiones por administración de activos	\$ 73,338	\$ 73,077	\$ 228,177	\$ 213,563
Comisiones por administración de propiedades	\$ 25,172	\$ 26,105	\$ 76,712	\$ 72,414
Comisiones por arrendamiento	\$ 6,047	\$ 9,261	\$ 21,080	\$ 25,276
Comisiones por desarrollo	\$ 3,629	\$ -	\$ 7,279	\$ 372
Costos por mantenimiento	\$ 2,369	\$ 1,794	\$ 7,134	\$ 1,794
Adquisición de propiedades	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 948,922
Cuota por incentivos*	\$ -	\$ -	\$ 139,162	\$ -

*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 4,383,025 (\$139.2 millones de pesos mexicanos) en CBFIs que serán emitidos durante octubre 2017 al Administrador como pago de la cuota por incentivos al 2017. Ver nota 15.

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

14. Actividades de cobertura

Swap de tasa de interés

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

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 30 de septiembre de 2017 por \$43.4 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 30 de septiembre de 2017
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 17,397
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	\$ 25,978
				\$ 43,375

* (en millones de dólares estadounidenses)

Para efectos de calcular el valor razonable, FIBRAPL calcula tanto la corriente como la exposición potencial futura, lo que refleja el riesgo de crédito bilateral presentes en muchos derivados. Este enfoque incorpora todos los factores relevantes que pueden afectar los cálculos de valor razonable,

incluidas las tasas de interés y las curvas esperadas de tipo de cambio, y las expectativas del mercado sobre la volatilidad alrededor de estas curvas, mejoras de crédito entre contrapartes (incluyendo la exhibición colateral, liquidaciones obligatorias en efectivo e inversiones mutuas), la estructura temporal de las extensiones de crédito y la probabilidad condicional acumulada de incumplimiento para ambas contrapartes.

Forwards de tipo de cambio

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

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

Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor de mercado al 30 de septiembre de 2017		
				Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses
2 de octubre de 2017	29 de diciembre 2017	3 de enero de 2018	21.4947 USD-MXN	\$ 56,000	\$ 8,141	\$ 447
Total				\$ 56,000	\$ 8,141	\$ 447

15. Eventos subsecuentes

El 10 de octubre de 2017, FIBRAPL emitió 4,383,025 CBFIs equivalente a \$139.2 millones de pesos mexicanos (\$7.5 millones de dólares) acordado como Cuota por Incentivos, aprobado en la Junta Ordinaria de Tenedores del 26 de junio de 2017.

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

16. Compromisos y contingencias

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

17. Aprobación de los estados financieros

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

* * * * *