



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

Estados financieros intermedios
condensados al 30 de septiembre de
2018 y por los tres y nueve meses
terminados en esa fecha

Contenido

Página

Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2018	1
Análisis de la Administración del tercer trimestre de 2018	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 2018 y al 31 de diciembre de 2017	10
Estados intermedios condensados de resultados integrales por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017	11
Estados intermedios condensados de cambios en el capital contable por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017	12
Estados intermedios condensados de flujos de efectivo por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017	13
Notas a los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2018, por el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2017	14 - 29

Reporte de Ingresos del tercer trimestre de 2018

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.

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

Nuestros resultados operativos y financieros en el tercer trimestre de este año fueron sólidos como resultado de la buena ubicación y alta calidad del portafolio de FIBRA Prologis, el cual siguen teniendo una gran demanda.

Las rentas netas efectivas por renovaciones incrementaron 10.6 por ciento. Cabe destacar que esta métrica ha estado por encima del 10 por ciento durante seis trimestres consecutivos. La ocupación subió a 96.5 por ciento y ha estado arriba de 95 por ciento desde septiembre de 2014. El plazo promedio de los arrendamientos nuevos fue de 46 meses. El NOI sobre mismas tiendas creció 1.7 por ciento, impulsado por rentas más altas y parcialmente impactado por una depreciación importante del peso frente al dólar y por mayores concesiones relacionadas con arrendamientos a mayores plazos.

La demanda para los espacios logísticos ha superado el desempeño de la economía en general en México, y anticipamos que continúe así durante todo el año. En conjunto, una falta de oferta de espacios modernos, un sector de comercio electrónico en rápido crecimiento y una clase media en aumento, están impulsando la demanda en el sector de consumo. En la manufactura, los fuertes vínculos de la cadena de suministro con una economía sólida de los Estados Unidos están demostrando ser duraderos. Además, el reciente anuncio sobre el Acuerdo entre Estados Unidos, México y Canadá (USMCA por sus siglas en inglés), ha brindado claridad sobre las relaciones comerciales y esperamos que esto tenga un impacto positivo en la economía mexicana.

El entorno operativo para los espacios logísticos se mantiene saludable con una tasa de desocupación de mercado de 4.5 por ciento. La tasa de desocupación de la Ciudad de México se mantiene dentro de las más bajas del mundo, mientras que los mercados fronterizos de Tijuana, Ciudad Juárez y Reynosa están en conjunto alrededor del 4 por ciento. Como resultado, el crecimiento en las rentas de mercado está posicionado para ser más fuerte en la Ciudad de México y en los mercados fronterizos, en donde vemos a los clientes competir por espacio, asegurando contratos de arrendamiento a mayores plazos. La falta de espacio disponible ha evitado que se satisfaga la demanda, impulsando el crecimiento en los niveles de oferta en los mercados con menores barreras de entrada. Este fenómeno es indicativo de un mercado saludable y no hemos visto que los niveles de rentas hayan estado bajo presión.

Los desafíos continúan en Guadalajara y Monterrey. La demanda en Guadalajara se ha debilitado; sin embargo, vimos una mejora secuencial en la tasa de desocupación del mercado de alrededor del 6 al 5 por ciento en el tercer trimestre. Monterrey, donde la demanda es sólida, es un mercado altamente fragmentado en donde la mayoría de la oferta en construcción no cumple con los requisitos logísticos modernos. Esperamos que la resolución del USMCA mejore aún más la confianza en estos dos mercados.

En resumen, nuestra estrategia enfocada de estar en los mercados más dinámicos nos ayuda continuar beneficiándonos del crecimiento continuo del consumo, comercio electrónico y de la manufactura. Somos un equipo disciplinado, con experiencia y, lo más importante, estamos totalmente alineados con nuestros tenedores de certificados. Esto, junto con el mejor gobierno corporativo, posiciona a FIBRA Prologis como el principal vehículo de inversión en bienes raíces de México.

Finalmente, nos mantenemos enfocados en crear valor para nuestros tenedores de certificados al aumentar las rentas, arrendar espacios vacíos, y utilizar el capital de manera consciente. Continuaremos con nuestro enfoque prudente y disciplinado para nuestro negocio.

Gracias por su continuo apoyo.
Atentamente,

Ing. Luis Gutiérrez G.

Director General

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

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

Resumen de la administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es un fideicomiso de inversión en bienes raíces líder y administrador de inmuebles industriales Clase-A en México. Al 30 de septiembre de 2018, FIBRA Prologis era dueña de 197 inmuebles de logística y manufactura en seis mercados industriales en México, que alcanzan un total de 34.9 millones de pies cuadrados (3.2 millones de metros cuadrados) de área bruta arrendable ("GLA" por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a 230 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

Aproximadamente 65.7 por ciento de nuestra renta neta efectiva se ubican en mercados logísticos globales ("Mercados Globales"), mientras que el 34.3 por ciento restante lo hace en mercados de manufactura regionales ("Mercados Regionales"). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey, los cuales son mercados altamente industrializados y orientados al consumo, que se benefician de su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y "hubs" ferroviarios. Además, su presencia en áreas densamente pobladas ofrece beneficios tangibles del crecimiento sostenido de la clase media. Por su parte, los Mercados Regionales incluyen a Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa, los cuales son centros industriales especializados en los sectores automotriz, electrónico, médico y aeroespacial, entre otros, que se benefician de una amplia oferta de mano de obra calificada, así como de su proximidad con la frontera de los Estados Unidos.

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

La información financiera del segundo trimestre de 2018 incluye los resultados del 1 de julio al 30 de septiembre de 2018. A continuación, mostramos los principales resultados que se dieron en el periodo de tres meses que finalizó el 30 de septiembre de 2018, y hasta la fecha de este reporte:

- Resultados operativos:

Portafolio Operativo	3T 2018	3T 2017	Notas
Ocupación al final del periodo	96.5%	96.4%	
Contratos de Arrendamiento Comenzados	3.0 MPC	2.2 MPC	<i>82% de la actividad de arrendamiento está relacionada a renovaciones principalmente en la Ciudad de México y Guadalajara</i>
Retención de Clientes	83.2%	77.0%	
Cambio en la Renta Neta Efectiva	10.6%	10.9%	<i>Liderado por Ciudad Juárez y Reynosa</i>
NOI en efectivo sobre mismas propiedades	1.7%	3.7%	<i>Una depreciación del peso y mayores concesiones relacionadas con arrendamientos de mayor plazo parcialmente compensado por rentas más altas</i>
NOI sobre mismas propiedades	1.0%	3.6%	
Gastos de rotación promedio por pie cuadrado arrendado	US\$1.43	US\$1.23	<i>Decremento derivado por renovaciones</i>

Usamos un análisis de mismas propiedades para evaluar el rendimiento de nuestras propiedades operativas. La población de las propiedades en este análisis es consistente de un periodo a otro, lo que elimina los efectos de los cambios en la composición de la cartera en las métricas de rendimiento. En nuestra opinión, los factores que afectan los ingresos por arrendamiento, los gastos de arrendamiento y el NOI en el portafolio de mismas propiedades, son generalmente los mismos que en todo el portafolio. Nuestras mismas propiedades se miden en dólares estadounidenses e incluye el efecto de los movimientos año tras año del peso mexicano. El decremento del NOI sobre mismas propiedades de 260 puntos base año tras año se debe principalmente a una depreciación importante del peso frente al dólar sumado a el incremento en concesiones relacionadas a los arrendamientos de mayor plazo, parcialmente compensado por rentas más altas.

Perspectiva Operacional

FIBRA Prologis tuvo sólidos resultados operativos y financieros durante el trimestre. Obtuvo un cambio positivo en rentas en dólares por renovaciones de 10.6 por ciento, nuestras rentas alrededor de 5.0 por ciento por debajo del mercado, sumado a un aumento en la ocupación para cerrar el trimestre en 96.5 por ciento. Tanto el sector de consumo como el de manufactura están en excelentes condiciones, donde la demanda es impulsada por el rápido crecimiento del comercio electrónico, una clase media en aumento, y los fuertes vínculos de la cadena de suministro relacionados con una economía sólida de los Estados Unidos.

La demanda para los espacios logísticos ha superado el desempeño de la economía en general en México, y anticipamos que continué así durante todo el año. La tasa nacional de desocupación del mercado actualmente es del 4.5 por ciento. La tasa de desocupación de la Ciudad de México se mantiene entre las más bajas del mundo, mientras que los mercados fronterizos de Tijuana, Ciudad Juárez y Reynosa se encuentran en conjunto en alrededor del 4

por ciento. Como resultado, el crecimiento en las rentas de mercado está posicionado para ser más fuerte en la Ciudad de México y en los mercados fronterizos, en donde estamos viendo a los clientes competir por espacio y, a su vez, asegurando contratos de arrendamiento a mayores plazos. Por otro lado, los desafíos continúan en Guadalajara y Monterrey, ya que la oferta continúa indisciplina, creando debilidad en ciertos submercados. Monterrey, por ejemplo, es un mercado altamente fragmentado en donde la mayoría de la oferta en construcción no cumple con los requisitos logísticos modernos.

La claridad reciente en torno a las relaciones comerciales de Estados Unidos después del reciente anuncio del nuevo acuerdo comercial entre Estados Unidos, México y Canadá (USMCA, por sus siglas en inglés), ha mejorado la confianza de los clientes, especialmente en los mercados orientados a la producción. En mercados donde la demanda ha sido liderada por operaciones locales ya establecidas, nuevos jugadores están empezando a tomar un interés importante. En particular, el interés de empresas asiáticas en los sectores de electrónicos y automotriz. A medida que el sentimiento positivo se extienda a lo largo del país, esperamos que esto traiga consigo un impacto proporcional en la economía mexicana.

Adquisiciones

Nuestro acuerdo de exclusividad con Prologis, nos da acceso a un portafolio de propiedades. Al 30 de septiembre de 2018, Prologis tenía 4.8 millones de pies cuadrados en desarrollo o pre-estabilización, de los cuales el 84 por ciento fue arrendado o pre-arrendado al cierre del tercer trimestre. Este acceso exclusivo al portafolio de desarrollo de Prologis es una ventaja competitiva para FIBRA Prologis ya que nos provee la posibilidad de adquirir edificios de alta calidad en nuestros mercados existentes.

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

Exposición de Divisas

Al cierre del trimestre, nuestros ingresos denominados en dólares estadounidenses representaban el 70.5 por ciento de la renta neta efectiva, resultado una exposición para el tercer trimestre del peso de aproximadamente 24.5 por ciento del NOI. Además, durante el trimestre solo una renovación de contrato fue cambiada a pesos en Guadalajara. En el corto plazo, esperamos que la cantidad de ingresos denominados en pesos estén en un rango entre 25 y 35 por ciento de la renta efectiva anualizada.

Liquidez y Recursos de Capital

Resumen

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

Principales fuentes y usos de efectivo en el corto plazo

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

- Pago por comisión por administración de activos.
- Gastos de capital y costos de arrendamiento de inmuebles que son parte de nuestro portafolio operativo.
- Adquisición de inmuebles industriales como se menciona en la sección de adquisiciones.

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. 207.4 millones (aproximadamente US\$11.0 millones) al 30 de septiembre de 2018, como resultado del flujo de efectivo proveniente de las propiedades operativas.
- Capacidad de endeudamiento de Ps. 5,568 millones (US\$296.0 millones) bajo nuestra línea de crédito no garantizada.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2018, contábamos con aproximadamente Ps. 14,410 millones (US\$766.0 millones) de deuda a la par con una tasa de interés efectiva promedio ponderada de 4.3 por ciento (una tasa de cupón promedio ponderada de 4.1 por ciento) y un plazo promedio ponderado de 4.0 años.

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 2018 es 33.0 por ciento y 9.1 veces, respectivamente.



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

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

Introducción

Hemos revisado la información financiera condensada intermedia adjunta al 30 de septiembre de 2018 de Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S. A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (antes Fideicomiso Irrevocable 1721 Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria) (“FIBRA Prologis” o “el Fideicomiso”), que comprende:

- El estado condensado de posición financiera al 30 de septiembre de 2018;
- Los estados condensados de resultados integrales por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018;
- Los estados condensados de cambios en el capital contable por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018;
- Los estados condensados de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2018; y
- Notas a la información financiera condensada intermedia.

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

Alcance de la revisión

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

(Continúa)



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 2018, no está preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con la NIC 34, *Información Financiera Intermedia*.

KPMG CARDENAS DOSAL, S.C.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'AVO', written over a circular stamp or seal.

C. P. C. Alberto Vázquez Ortiz

Ciudad de México, a 18 de octubre de 2018.

Estados intermedios condensados de posición financiera

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017

en miles de pesos mexicanos	Nota	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Activo			
Activo circulante:			
Efectivo		\$ 207,355	\$ 371,364
Cuentas por cobrar	7	65,572	44,220
Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado	8	51,527	73,553
Pagos anticipados	9	25,928	1,600
		350,382	490,737
Activo no circulante:			
Propiedades de inversión	10	43,153,223	43,932,382
Swaps de tasa de interés	14	153,139	84,319
Opciones de tipo de cambio	14	101	-
Otros activos		45,876	45,240
		43,352,339	44,061,941
Total activo		\$ 43,702,721	\$ 44,552,678
Pasivo y capital contable			
Pasivo a corto plazo:			
Cuentas por pagar		\$ 87,022	\$ 112,875
IVA por pagar		10,355	-
Cuentas por pagar compañías afiliadas	13	9,877	98,895
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	21,145	21,847
		128,399	233,617
Deuda a largo plazo:			
Deuda a largo plazo	11	14,313,050	14,893,139
Depósitos en garantía		277,474	291,840
		14,590,524	15,184,979
Total pasivo		14,718,923	15,418,596
Capital:			
Tenedores de CBFI	12	13,952,327	13,746,963
Otras cuentas de capital y ganancias retenidas		15,031,471	15,387,119
Total de capital		28,983,798	29,134,082
Total de pasivo y capital		\$ 43,702,721	\$ 44,552,678

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

Estados intermedios condensados de resultados integrales

Por los tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017

en miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad por CBFi		Nota	Por los tres meses terminados el 30 de septiembre de		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
			2018	2017	2018	2017
Ingresos						
			\$ 811,338	\$ 743,728	\$ 2,425,295	\$ 2,342,080
			87,892	75,149	241,325	229,695
			8,252	13,501	47,810	48,821
			<u>907,482</u>	<u>832,378</u>	<u>2,714,430</u>	<u>2,620,596</u>
Costos y gastos						
Gastos de operación:						
			49,608	48,005	143,197	140,211
			15,684	14,326	33,809	41,288
			27,083	25,172	80,381	76,712
	13		17,091	17,236	51,693	51,710
			17,333	14,578	21,478	43,652
			<u>126,799</u>	<u>119,317</u>	<u>330,558</u>	<u>353,573</u>
Utilidad bruta			780,683	713,061	2,383,872	2,267,023
Otros gastos (ingresos)						
	10		(111,534)	30,215	(697,223)	630,069
	13		81,276	73,338	241,089	228,177
	13		-	-	205,364	139,162
			10,176	12,267	32,656	41,180
			159,472	132,139	463,252	465,132
			-	(7,003)	(4,639)	(65,403)
			14,423	10,302	41,100	25,456
			-	(782)	(4,043)	(32,902)
			8,083	7,179	21,855	22,636
	14		5,169	(6,501)	6,159	8,563
	14		-	2,673	8,995	8,379
			(7,613)	4,462	(24,163)	(5,615)
			1,002	4,417	8,834	12,077
			<u>160,454</u>	<u>262,706</u>	<u>299,236</u>	<u>1,476,911</u>
Utilidad neta			620,229	450,355	2,084,636	790,112
Otros resultados integrales:						
<i>Partidas que no serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
			1,621,132	(242,052)	1,429,073	3,548,949
<i>Partidas que son o serán reclasificadas subsecuentemente a utilidades o pérdidas:</i>						
	14		(5,753)	(309)	(73,542)	(6,250)
			<u>1,615,379</u>	<u>(242,361)</u>	<u>1,355,531</u>	<u>3,542,699</u>
Total (pérdida) ingreso integral			\$ (995,150)	\$ 692,716	\$ 729,105	\$ (2,752,587)
Utilidad por CBFis			6	\$ 0.96	\$ 0.70	\$ 3.25
						\$ 1.24

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 2018 y 2017

	Capital de los tenedores de CBFi	Otras cuentas de capital	Resultados acumulados	Total
En miles de pesos mexicanos				
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)
CBFi emitidos	139,162	-	-	139,162
Pérdida 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
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 13,746,963	\$ 9,373,971	\$ 6,013,148	\$ 29,134,082
Dividendos	-	-	(1,084,753)	(1,084,753)
CBFi emitidos	205,364	-	-	205,364
Utilidad integral:				
Pérdida por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	(1,429,073)	-	(1,429,073)
Utilidad no realizada en swaps de tasa de interés	-	73,542	-	73,542
Utilidad neta	-	-	2,084,636	2,084,636
Utilidad integral neta	-	(1,355,531)	2,084,636	729,105
Saldos al 30 de septiembre de 2018	\$ 13,952,327	\$ 8,018,440	\$ 7,013,031	\$ 28,983,798

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 2018 y 2017

En miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de	
	2018	2017
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 2,084,636	\$ 790,112
<i>Ajustes por:</i>		
(Ganancia) pérdida por valuación de propiedades de inversión	(697,223)	630,069
Cuota por incentivo	205,364	139,162
Reserva para cuentas incobrables	(13,843)	26,559
Gastos por intereses	463,252	465,132
Ganancia neta por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(4,043)	(32,902)
Amortización del costo de financiamiento diferido	41,100	25,456
Pérdida no realizada en forwards de tipo de cambio	-	8,563
Pérdida realizada en forwards de tipo de cambio	8,995	8,379
Pérdida no realizada en opciones de tipo de cambio	6,159	-
(Ganancia) cambiaria no realizada, neta	(26,353)	(4,920)
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(4,639)	(65,403)
Nivelación de renta	(46,139)	(32,727)
<i>Cambios en:</i>		
Cuentas por cobrar	(7,509)	4,835
Cuentas por cobrar afiliadas	-	(37,421)
Impuesto al valor agregado por recuperar	22,026	101,622
Pagos anticipados	(24,328)	(26,268)
Otros activos	(636)	2,196
Cuentas por pagar	(25,853)	(6,471)
IVA por pagar	10,355	7,733
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(89,018)	1,195
Depósitos en garantía	(14,366)	(32,467)
Opciones de tipo de cambio	(15,255)	-
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de operación	1,872,682	1,972,434
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(265,798)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(294,961)	(274,454)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(560,759)	(274,454)
Actividades de financiamiento:		
Reembolso de capital	-	(705,486)
Dividendos pagados	(1,084,753)	(335,305)
Préstamos obtenidos	2,380,584	7,159,131
Pago de préstamos	(2,296,767)	(7,228,389)
Intereses pagados	(476,270)	(458,872)
Costo diferido de financiamiento pagado	(12,212)	(54,359)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	(1,489,418)	(1,623,280)
(Disminución) Incremento en efectivo neta	(177,495)	74,700
Efecto por variación de tipos de cambio en los saldo de efectivo	13,486	(97,214)
Efectivo al principio del periodo	371,364	370,909
Efectivo al final del periodo	\$ 207,355	\$ 348,395
Transacciones que no requirieron recursos:		
Préstamos de línea de crédito a cambio del pago del préstamo a largo plazo	2,584,233.00	-
CBFIs emitidos	205,364.00	139,162.00
Efectivo al final del periodo	\$ 2,789,597	\$ 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 2018 y por el periodo de tres y nueve meses terminados en esa fecha y al 31 de diciembre de 2017.

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

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

Actividad principal - FIBRA Prologis ("FIBRAPL") es un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, de fecha 13 de agosto de 2013 (fecha de constitución), celebrado entre Prologis Property México, S. A. de C. V., como fideicomitente, y Deutsche Bank México, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como fiduciario. El 14 de diciembre de 2017, FIBRAPL completó la sustitución fiduciaria de Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple aprobado por el Comité Técnico en septiembre 2017.

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión (Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces o "FIBRA") constituido bajo leyes mexicanas. FIBRAPL. A partir del 13 de agosto del 2018 cambio su domicilio a Paseo de los Tamarindos No. 90, Torre 2, Piso 22, Bosques de las Lomas, Cuajimalpa de Morelos, CP 05120. El propósito general del FIBRAPL es la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles industriales en México que generalmente se destinen al arrendamiento a terceros bajo arrendamientos operativos a largo plazo.

Estructura - Son partes del fideicomiso FIBRAPL las siguientes:

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

Eventos significativos

i. Transacciones en la deuda a largo plazo

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Préstamos:					
	23-julio-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 457.7	\$ 24.0
	27-abril-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	377.3	20.0
	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +245bps	4,181.7	225.0
Total préstamos				\$ 5,016.7	\$ 269.0

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

en millones	Fecha	Denominación	Tasa de interés (*)	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses
Pagos:					
	28-Sep-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	\$ 75.2	\$ 4.0
	24-Sep-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	75.4	4.0
	23-Aug-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	131.7	7.0
	29-Jun-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	178.8	9.0
	30-May-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	79.0	4.0
	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	5.04%	1,180.2	63.5
	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	4.78%	159.8	8.6
	28-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	917.2	50.0
	23-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	1,665.7	90.0
	15-Mar-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	185.9	10.0
	20-Feb-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	92.7	5.0
	7-Feb-18	Dólares estadounidenses	LIBOR +250bps	130.9	7.0
Total pagos				\$ 4,872.5	\$ 262.1

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

ii. Adquisiciones

En millones excepto por área arrendada	Fecha	Mercado	Pies Cuadrados área arrendable	Considerando costos de adquisición pagados Pesos Mexicanos	Dólares estadounidenses
Adquisiciones					
	July 25, 2018	Guadalajara	269,171	\$ 265.8	\$ 13.9

iii. *Distribuciones*

En millones, excepto por CBFi	Fecha	Pesos mexicanos	Dólares estadounidenses	Pesos mexicanos por CBFi	Dólares estadounidenses por CBFi
Distribuciones:					
Dividendos	19-Jul-18	\$ 374.0	\$ 19.8	0.5854	0.0310
Dividendos	2-May-18	357.0	19.8	0.5589	0.0310
Dividendos	16-Mar-18	353.7	18.9	0.5536	0.0298
Total distribuciones		\$ 1,084.7	\$ 58.5		

iv. *Emisión de CBFIs:*

FIBRAPL esta obligada a pagar una cuota por incentivo equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los CBFIs, el excedente de dicho rendimiento anual compuesto es del 9%. Para el periodo comprendido entre el 2 de junio del 2017 y el 4 de junio de 2018, FIBRAPL genero una cuota por incentivo por \$ 205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares), basada en el desempeño de los CBFIs. Como parte de la Junta Ordinaria de Tenedores del 5 de julio de 2018 se aprobó al Administrador para recibir la cuota por incentivos por 5,811,051 CBFIs. Los CBFIs emitidos al Administrador están sujetos a un periodo de bloqueo de seis meses establecidos en el Contrato. Ver nota 13.

2. *Bases de presentación*

- a. **Información financiera intermedia** - Los estados financieros intermedios condensados al 30 de septiembre de 2018 y 2017 y por los periodos de tres y nueve meses terminados en esas fechas han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (IAS por sus siglas en inglés) No. 34, *Información Financiera Intermedia*. Por lo tanto, dichos estados financieros no incluyen toda la información requerida en un reporte anual completo preparado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS). Los estados financieros intermedios condensados deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, de conformidad con IFRS.

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

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros intermedios condensados adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.

- c. **Juicios y estimaciones críticas** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros intermedios condensados establecen áreas que involucran un grado mayor de criterio o complejidad, o áreas donde las suposiciones son importantes para los estados financieros.

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

- d. **Principio de negocio en marcha** - Los estados financieros intermedios condensados de FIBRAPL al 30 de septiembre de 2018, por los periodos de tres y nueve meses terminados en esas fechas, 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 políticas contables significativas aplicadas en la preparación de los estados financieros condensados intermedios son consistentes con las seguidas en la preparación y revelación en los estados financieros auditados de FIBRAPL al 31 de diciembre de 2017.

FIBRAPL ha completado una evaluación del impacto de la adopción de las siguientes nuevas normas.

- i. *IFRS 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes*. Aborda el reconocimiento de ingresos y establece los principios de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, cantidad, oportunidad e incertidumbre de los ingresos y los flujos de efectivo que surgen de los contratos de una entidad con los clientes. Los ingresos se reconocen cuando un cliente obtiene el control de un bien o servicio y, por lo tanto, tiene la capacidad de dirigir el uso y obtener los beneficios del bien o servicio. La norma reemplaza IAS 18 'Ingresos' e IAS 11 Contratos de construcción e interpretaciones relacionadas. La aplicación de la IFRS 15 el 1 de enero de 2018 no tiene un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.
- ii. *IFRS 9 Instrumentos financieros*. La norma reúne los tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición, deterioro y contabilidad de coberturas. FIBRAPL ha elegido conforme a la IFRS 9 continuar aplicando la contabilidad de cobertura sobre ciertos conceptos definidos en la IFRS 39 y, como resultado, todas las relaciones de cobertura existentes que actualmente están designadas en relaciones de cobertura efectiva continuarán calificando para la contabilidad de coberturas bajo la IFRS 9. La aplicación de la IFRS 9 el 1 de enero de 2018 no tiene un impacto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

FIBRAPL ha completado una evaluación inicial del impacto potencial de la adopción del nuevo pronunciamiento.

iii. *IFRS 16 Arrendamientos*. No se espera que la adopción de la IFRS 16, Arrendamientos, tenga un impacto material en los estados financieros de FIBRAPL.

4. Ingresos por arrendamiento

La mayor parte de los contratos de arrendamiento firmados por FIBRAPL asociados con las propiedades de inversión son por periodos que van de los tres a los diez años forzosos. Generalmente dichos contratos de arrendamiento están basados en 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 2018 son como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2018 (tres meses)	\$ 819,615
2019	2,539,772
2020	1,836,707
2021	1,051,267
2022	641,351
Años posteriores	859,942
	\$ 7,748,654

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 2018 y 2017, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017. 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 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 315,513	\$ 122,105	\$ 95,831	\$ 88,761	\$ 113,312	\$ 75,816	\$ 811,338
Recuperación de gastos por arrendamientos	32,950	8,446	11,315	12,070	10,102	13,009	87,892
Otros ingresos por arrendamiento	1,008	6,110	380	435	288	31	8,252
	349,471	136,661	107,526	101,266	123,702	88,856	907,482
Costos y gastos:							
Gastos de operación	54,387	14,095	11,781	13,297	17,058	16,181	126,799
Utilidad bruta	\$ 295,084	\$ 122,566	\$ 95,745	\$ 87,969	\$ 106,644	\$ 72,675	\$ 780,683

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
Recuperación 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 nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 918,377	\$ 376,187	\$ 278,582	\$ 287,288	\$ 331,851	\$ 233,010	\$ 2,425,295
Recuperación de gastos por arrendamientos	90,694	24,584	30,965	31,803	27,702	35,577	241,325
Otros ingresos por arrendamiento	20,150	21,244	2,079	1,142	2,963	232	47,810
	1,029,221	422,015	311,626	320,233	362,516	268,819	2,714,430
Costos y gastos:							
Gastos de operación	134,965	43,422	31,125	34,433	41,159	45,454	330,558
Utilidad bruta	\$ 894,256	\$ 378,593	\$ 280,501	\$ 285,800	\$ 321,357	\$ 223,365	\$ 2,383,872

		Por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2017						
en miles de pesos mexicanos		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
Recuperación 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

		Al 30 de septiembre de 2018							
en miles de pesos mexicanos		Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Deuda no garantizada	Total
Propiedades de inversión:									
Terreno	\$	3,538,922	\$ 1,433,184	\$ 959,369	\$ 915,486	\$ 996,523	\$ 714,607	\$ -	\$ 8,558,091
Edificios		14,155,687	5,732,734	3,837,476	3,661,943	3,986,092	2,858,428	-	34,232,360
		17,694,609	7,165,918	4,796,845	4,577,429	4,982,615	3,573,035	-	42,790,451
Nivelación de renta		153,275	34,375	41,978	53,145	41,130	38,869	-	362,772
Total de propiedades de inversión	\$	17,847,884	\$ 7,200,293	\$ 4,838,823	\$ 4,630,574	\$ 5,023,745	\$ 3,611,904	\$ -	\$ 43,153,223
Total de deuda a largo plazo	\$	1,643,469	\$ 935,189	\$ 1,383,263	\$ -	\$ -	\$ 108,512	\$ 10,263,762	\$ 14,334,195

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

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	
	2018	2017	2018	2017
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 0.96	\$ 0.70	\$ 3.25	\$ 1.24
Utilidad neta del periodo	620,229	450,355	2,084,636	790,112
Número promedio ponderado de CBFi ('000)	644,674	638,863	641,089	636,027

Al 30 de septiembre de 2018, FIBRAPL tiene 638,862,771 CBFis en circulación y 5,811,051 que serán emitidos al Administrador. Ver nota 12.

7. Cuentas por cobrar

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017 las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 89,338	\$	\$ 66,371	
Reserva para cuentas incobrables	(23,766)		(22,151)	
	\$ 65,572	\$	\$ 44,220	

8. Otras cuentas por cobrar e impuesto al valor agregado

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
Impuesto al valor agregado	\$ -	\$	\$ 23,782	
Otras cuentas por cobrar	51,527		49,771	
	\$ 51,527	\$	\$ 73,553	

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 2018 y al 31 de diciembre de 2017, de FIBRAPL se integran como sigue:

en miles de pesos mexicanos	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Impuesto predial	\$ 12,599	\$ -
Seguros	8,998	593
Otros pagos anticipados	4,331	1,007
Total	\$ 25,928	\$ 1,600

10. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, misma que resultó en una ganancia de \$697,223 y una pérdida de \$630,069 por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017.

- a. Al 30 de septiembre de 2018, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 30 de septiembre de 2018 en miles de pesos mexicanos	Número de propiedades	Área rentable en miles de SF*
Ciudad de México	\$ 17,847,884	53	13,494
Guadalajara	7,200,293	27	6,107
Monterrey	4,838,823	24	3,868
Tijuana	4,630,574	33	4,214
Reynosa	5,023,745	30	4,712
Juárez	3,611,904	31	3,566
Total	\$ 43,153,223	198	35,961

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

La tabla anterior incluye una propiedad intermodal en el mercado de la Ciudad de México por un área rentable de 1,092 SF y un valor razonable de \$299,111.

Al 30 de septiembre de 2018, el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$134,694.

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$362,772 y \$335,905, respectivamente.

- b. La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, se integra de la siguiente manera:

en miles de pesos mexicanos	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2018		Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017	
Saldo inicial	\$	43,932,382	\$	45,064,110
Efecto por conversión de moneda funcional		(2,064,009)		(1,866,196)
Adquisición de propiedades de inversión		258,481		545,552
Costos de adquisición		7,318		15,109
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión		294,961		421,199
Nivelación de rentas		26,867		36,960
Ganancia (pérdida) por valuación de propiedades de inversión		697,223		(284,352)
Saldo final de las propiedades de inversión	\$	43,153,223	\$	43,932,382

- c. Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, 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			
	2018		2017	
Gastos capitalizables	\$	119,577	\$	95,578
Comisiones por arrendamiento		65,385		57,101
Mejoras a las propiedades de inversión		109,999		121,775
	\$	294,961	\$	274,454

11. Deuda a largo plazo

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
				miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos	miles de dólares estadounidenses	miles de pesos mexicanos
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	5.04%	-	-	63,807	1,259,257
Prudential Insurance Company y Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	Dólares estadounidenses	15 de diciembre de 2018	4.78%	-	-	8,671	171,126
Citibank (No garantizado) # 1	Dólares estadounidenses	18 de diciembre de 2020	LIBOR + 245bps	255,000	4,797,060	255,000	5,032,527
Citibank NA Línea de Crédito (No garantizado)	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 250bps	29,000	545,548	175,000	3,453,695
Citibank (No garantizado) # 2	Dólares estadounidenses	18 de julio de 2022	LIBOR + 245bps	150,000	2,821,800	150,000	2,960,310
Citibank (No garantizado) # 3	Dólares estadounidenses	15 de marzo de 2023	LIBOR + 245bps	225,000	4,232,700	-	-
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	1,006,442	53,500	1,055,844
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	1,006,442	53,500	1,055,844
Total				766,000	14,409,992	759,478	14,988,603
Intereses por pagar				1,124	21,145	677	13,368
Prima neta				-	-	1,175	23,188
Costos de emisión de deuda				(5,154)	(96,942)	(5,583)	(110,173)
Total de deuda				761,970	14,334,195	755,747	14,914,986
Menos: Porción circulante de la deuda a largo plazo				1,124	21,145	1,107	21,847
Deuda a largo plazo				760,846	\$ 14,313,050	754,640	\$ 14,893,139

Durante los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, FIBRAPL pagó intereses sobre la deuda a largo plazo por un monto de \$476,270 y \$458,872 respectivamente y pagó principal por \$2,296,767 y \$7,228,389, respectivamente.

El 15 de marzo de 2018, FIBRAPL dispuso \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$4,469.2 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Este préstamo tiene vencimiento el 15 de marzo de 2022 y devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base. Los términos de dicho contrato contemplan la opción de extenderlo un año más y está sujeto a la aprobación del comité. El préstamo fue usado para pagar la línea de crédito existente.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL renegoció su línea de crédito con Citibank N.A. Al 30 de junio de 2018, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") con Citibank, como agente administrativo por \$325.0 millones de dólares estadounidenses de los cuales \$25.0 millones de dólares estadounidenses pueden ser dispuestos en pesos mexicanos. FIBRAPL tiene la opción de aumentar la Línea de Crédito por \$150.0 millones de dólares estadounidenses.

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

aprobación del comité. Al 30 de septiembre de 2018 FIBRAPL debía \$29.0 millones de dólares estadounidenses (\$545.5 millones de pesos) de la Línea de Crédito.

El 18 de julio de 2017, FIBRAPL dispuso \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$2,979.5 millones de pesos) en un nuevo préstamo con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). 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 2018, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

12. Capital

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

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

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

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

Al 30 de septiembre de 2018 el total de CBFIs es de 638,862,771.

Al 30 de septiembre de 2018, FIBRAPL reconoció 5,811,051 CBFIs por emitir con base a la Cuota por Incentivos aprobada por los tenedores en la Asamblea Ordinaria del 5 de julio del 2018. Los certificados serán emitidos en los siguientes meses.

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 CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses restringido, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. La determinación de la cuota por incentivos está basada en un periodo de retorno acumulado. Durante el periodo de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2018 y 2017, FIBRAPL reconoció un gasto por cuota por incentivos de 205.4 millones de pesos mexicanos (\$10.3 millones de dólares estadounidenses) y \$139.2 millones de pesos mexicanos (\$7.5 millones de dólares estadounidenses) respectivamente.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. Para renovaciones de los contratos de arrendamientos existentes, los porcentajes serán 2.5%, 1.25%, y 0.62% por los periodos mencionados en los incisos (i), (ii) y (iii), respectivamente. La mitad de cada cuota de arrendamiento

se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La comisión por arrendamiento se pagará en su totalidad al Administrador, a menos que un agente de colocación y adquisición independiente proporcione el servicio, en cuyo caso el Administrador no tendrá derecho a la comisión por arrendamiento.

b. Cuentas por pagar a compañías afiliadas

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, 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 2018		Al 31 de diciembre de 2017	
Comisión por administración de activos	\$	-	\$	80,445
Comisión por administración de propiedades		9,877		18,450
	\$	9,877	\$	98,895

Al 30 de septiembre de 2018 y al 31 de diciembre de 2017, la comisión por administración de activos y la comisión por administración de propiedades se adeudan al Administrador.

c. Transacciones con compañías afiliadas

Las operaciones con partes relacionadas por los tres y nueve meses al 30 de septiembre de 2018 y 2017 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	
	2018	2017	2018	2017
Adquisición de propiedades	\$ 258,481	\$ -	\$ 258,481	\$ -
Reembolso de capital	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 323,644
Dividendos	\$ 172,972	\$ 153,823	\$ 501,662	\$ 153,823
Comisiones por administración de activos	\$ 81,276	\$ 73,338	\$ 241,089	\$ 228,177
Comisiones por administración de propiedades	\$ 27,083	\$ 25,172	\$ 80,381	\$ 76,712
Comisiones por arrendamiento	\$ 15,516	\$ 6,047	\$ 28,213	\$ 21,080
Comisiones por desarrollo	\$ 832	\$ 3,629	\$ 5,335	\$ 7,279
Costos por mantenimiento	\$ 738	\$ 2,369	\$ 4,459	\$ 7,134
Cuota por incentivos*	\$ -	\$ -	\$ 205,364	\$ 139,162

*La transacción fue celebrada con el Administrador equivalente a 5,811,051 (\$205.4 millones de pesos mexicanos) en CBFIs que serán emitidos en los siguientes meses.

14. Actividades de cobertura

Swap de tasa de interés

El 28 de marzo de 2018, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 2.486% en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 15 de marzo de 2021 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$225.0 millones de dólares estadounidenses (\$112.5 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #3). Ver nota 11.

El 13 de octubre de 2017, FIBRAPL adquirió dos contratos de swaps de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y HSBC Bank USA. FIBRAPL pagará una tasa de interés fija de 1.752%, en lugar de la tasa LIBOR mensual variable. Los swaps vencen el 18 de octubre de 2020 y cubren la exposición de los pagos de tasa de interés variable, referentes al préstamo a tasa variable, de \$150.0 millones de dólares estadounidenses (\$75.0 millones de dólares estadounidenses cada uno) pactado con Citibank, N.A. (Citibank (No garantizado) #2). Ver nota 11.

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL adquirió swaps con Bank of Nova Scotia y con HSBC Banks USA, por los que se pagan una tasa de interés fijo del 1.064% y 1.066%, respectivamente, y recibe una tasa variable basada en la tasa LIBOR a un mes. Estos swaps se utilizan para cubrir los pagos de tasa de interés variable de los préstamos a tipo variable garantizados. Ver nota 11.

Los swaps de tasa de interés cumplen los criterios para ser reconocidos contablemente como una cobertura, por lo que se han clasificado como cobertura de flujos de efectivo. Por lo tanto, el valor razonable de dichos instrumentos al 30 de septiembre de 2018 por \$153.1 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*	Al 30 de septiembre de 2018	Al 31 de diciembre de 2017
Bank of Nova Scotia	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	100	\$ 22,565	\$ 25,209
HSBC Bank USA	23 de junio de 2016	23 de julio de 2019	150	33,786	37,632
Bank of Nova Scotia	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	30,158	10,723
HSBC Bank USA	18 de octubre de 2017	18 de octubre de 2020	75	30,145	10,755
Bank of Nova Scotia	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	18,235	-
HSBC Bank USA	16 abril de 2018	15 marzo de 2021	112.5	18,250	-
				\$ 153,139	\$ 84,319

* (en millones de dólares estadounidenses)

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

Opciones de tipo de cambio

El 27 de febrero de 2018 FIBRAPL negoció opciones de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

Las opciones de tipo de cambio de FIBRAPL no son designadas con fines de cobertura, por lo tanto, la variación en el valor razonable relacionado con los contratos se reconoce en los resultados de las operaciones del año como ganancia no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria.

Fecha de inicio	Fecha de término	Fecha de liquidación	Tipo de cambio pactado	Valor razonable	Valor teórico		Valor de mercado al 30 de septiembre de 2018		Pérdida no realizada de instrumentos de cobertura cambiaria		
					Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de Pesos Mexicanos	Miles de dólares estadounidenses			
1 de octubre de 2018	31 de diciembre 2018	3 de enero de 2019	20.0000 USD-MXN	Nivel 2	100,000	\$	101.00	\$	5.00	\$	5,169.00

15. Eventos Subsecuentes

El 11 de octubre del 2018, FIBRAPL negoció forwards de tipo de cambio con HSBC Bank USA, National Association, de \$11.8 millones de dólares (\$225.0 millones de pesos mexicanos) para fijar los tipos de cambio de las transacciones trimestrales denominadas en pesos mexicanos.

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 2018.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros intermedios condensados adjuntos fueron autorizados para su emisión el 18 de octubre de 2018, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas del Administrador.

* * * * *