



Prologis Property México, S.A. de C.V.
FIDEICOMITENTE



Deutsche Bank México, S.A., Institución de
Banca Múltiple, División Fiduciaria
FIDUCIARIO



Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero
REPRESENTANTE COMÚN

“FIBRAPL” FIBRA Prologis

REPORTE ANUAL 2014

A continuación presentamos el Reporte Anual 2014 de conformidad con las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado (“Circular Única de Emisoras”) por el periodo comprendido del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014.

Plazo y fecha de vencimiento: Los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”) emitidos por Deutsche Bank México, SA, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso F/1721 (el “Fideicomiso”) no son amortizables y por lo mismo no están sujetos a un plazo o fecha de vencimiento.

Número de fideicomiso y datos relativos al contrato de fideicomiso emisor:

Contrato de fideicomiso irrevocable número F/1721 denominado FIBRA Prologis celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciario, Prologis Property México, S.A. de C.V. como fideicomitente y administrador, y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común (el “Representante Común”), constituido en fecha 13 agosto de 2013, según el mismo fue modificado con fecha 2 y 8 de octubre de 2013, 29 de noviembre de 2013 y 28 de mayo de 2014.

Nombre del Fiduciario: Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria como fiduciario del Fideicomiso F/1721 denominado FIBRA Prologis (“El Fideicomiso” o “FIBRAPL”).

Fideicomitente: Prologis Property México, S.A de C.V. (“Fideicomitente”).

Fideicomisarios en Primer Lugar: Los tenedores de los CBFIs.

Administrador: Prologis Property México S.A. de C.V. (el “Administrador”).

Características Relevantes de los Activos o Derechos Fideicomitidos:

El portafolio está compuesto por 184 propiedades industriales desarrolladas que equivalen a 31.5 millones de pies cuadrados, incluyendo un edificio en desarrollo. La ubicación de nuestras propiedades está concentrada en seis mercados: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Ciudad Juárez y Reynosa, así como sus áreas metropolitanas. Al 31 de diciembre del 2014 la tasa de ocupación del portafolio fue de 96.3%.

Derechos que Confieren a los Tenedores: Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o colectivamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumpliendo de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que dicha acción prescribirá en cinco años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedores conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que han nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior a la Subsidiaria, al Fiduciario y al Representante en Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente.

Rendimiento y Procedimiento de Cálculo:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el -95%- (noventa- y- cinco- por- ciento) -del- resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha Distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se determinará en los términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Activo Neto del Fideicomiso.

Periodicidad y Forma de Amortización de los CBFIs: Los CBFIs no son amortizables.

Periodicidad y Forma de Pago de Rendimientos: El Comité Técnico ha adoptado la política de decretar Distribuciones de Rendimientos al menos de forma anual y tiene la facultad de modificar dicha política; cualquier pago de Distribuciones en efectivo se deberá realizar conforme a las políticas de distribución aprobadas por nuestro Comité Técnico y dependerá de los resultados de nuestras operaciones, situación económica y otros factores relevantes.

Lugar y Forma de Pago de Rendimientos: Todos los pagos en efectivo a los Tenedores se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, ubicado en Paseo de la Reforma No.255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, 06500, México, Distrito Federal, contra la entrega del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida el Indeval.

Representante Común: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario: S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Régimen Fiscal: El Fideicomiso tendrá el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando cumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 del mismo ordenamiento.

Especificación de las características de los títulos en circulación: El tipo de títulos en circulación corresponden a CBFIs que son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, la Ley del Mercado de Valores, la Circular Única de Emisoras, la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y demás disposiciones legales aplicables. Los CBFIs son de una sola clase, serie y tipo y se encuentran listados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo la clave de pizarra "FIBRAPL14". El valor inicial de los CBFIs a la fecha de la Oferta Pública Inicial fue de \$27.00 (veintisiete pesos 00/100) por cada CBFI habiéndose emitido un total de 630,809,763 CBFIs, incluyendo la emisión adicional autorizada en diciembre del 2014.

Inscripción en el Registro Nacional de Valores (RNV): Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 2679-1.81-2014-017 en el Registro Nacional de Valores

Ausencia de la obligación de pago: No existe obligación de pago al amparo de los CBFIs. Los certificados únicamente recibirán distribuciones o devoluciones en los supuestos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Únicamente se pagarán distribuciones y devoluciones en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFIs. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, el Administrador, el Intermediario Colocador, el

Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs.

LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE VALORES NO IMPLICA CERTIFICACIÓN SOBRE LA BONDAD DE LOS VALORES, LA SOLVENCIA DEL EMISOR O SOBRE LA EXACTITUD O VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL REPORTE ANUAL, NI CONVALIDA LOS ACTOS QUE, EN SU CASO, HUBIEREN SIDO REALIZADOS EN CONTRAVENCIÓN DE LAS LEYES.

INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE REPORTE ANUAL

El orden de la información contenida en el presente Reporte Anual tiene la finalidad de cumplir con los requisitos de divulgación de información establecidos en la Circular de Emisoras. La siguiente tabla muestra las secciones de la Circular Única que contienen la información exigida por la legislación aplicable:

TABLA DE REFERENCIA

Información Requerida

Sección del Reporte Anual

1. Información General

- (a) Glosario de Términos y Definiciones
- (b) Resumen Ejecutivo
- (c) Resumen de la Información Financiera
- (d) Factores de Riesgo
- (e) Otros Valores emitidos por el Fideicomiso
- (f) Cambios Significativos a los derechos de valores inscritos en el registro
- (g) Destino de los fondos, en su caso
- (h) Documentos de Carácter Público

"Presentación de Información Financiera y Otra Información"
"Glosario de Términos y Definiciones"
"Resumen Ejecutivo"
"Resumen de la Información Financiera"
"Otros Valores Emitidos por el Fideicomiso"
"Estructura de Operación – Cambios Significativos a los Derechos Inscritos en el Registro"
"Estructura de Operación –Destino de los Fondos, en su caso"
"Documentos de Carácter Público"

2. Estructura de la Operación

- (a) Patrimonio del Fideicomiso
 - (i) Evolución de los Activos Fideicomitidos , incluyendo sus Ingresos
 - (ii) Desempeño de los Valores Emitidos
 - (iii) Contratos y Acuerdos
- (b) Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones.
- (c) Comisiones, costos y gastos del Administrador
- (d) Información relevante del periodo
- (e) Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores
- (f) Asamblea General de Tenedores
- (g) Auditores Externos
- (h) Operaciones Partes Relacionadas
- (i) Capitalización
- (j) Política de Distribuciones

"Estructura de la Operación"
"Patrimonio del Fideicomiso: Negocios y Propiedades"
"Desempeño de los Valores"
"Contratos y Acuerdos"
"Cumplimiento al Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones" *"Información relevante del periodo del 4 de junio al 31 de diciembre del 2014"*
"Información relevante del periodo del 4 de junio al 31 de diciembre del 2014"
"Otros Terceros Obligados con el Fideicomiso o los Tenedores de los Valores en su caso"
"Asamblea General de Tenedores"
"Auditores Externos"
"Operaciones con Partes Relacionadas"
"Capitalización"
"Política de Distribuciones"

3. La Fideicomitente

- (a) Historia y Desarrollo de la Fideicomitente
- (b) Descripción de Negocio
 - (i) Actividad Principal
 - (ii) Principales Clientes
 - (iii) Experiencia en el Mercado de Capitales

"El Fideicomitente"
"Historia y Desarrollo"
"Actividad Principal"
"Principales Clientes"
"Experiencia en el Mercado de Capitales"

- (c) Administradores y accionistas *"Administración del Fideicomitente"*
- (d) Estatutos sociales y otros convenios *"Objeto Social"*
- (e) Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales *"Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales"*
"Administración"

4. Información Financiera

- (a) Información Financiera Seleccionada *"Anexo I – Estados Financieros del Fideicomiso"*
"Información financiera Seleccionada – Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso"
- (b) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación *"Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los resultados de Operación"*
 - (i) Resultados de Operación *"Resultados de Operación"*
 - (ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital *"Situación Financiera, Liquidez y recursos de Capital"*

5. Información Financiera del Fideicomitente

- (a) Información Financiera Seleccionada *"Anexo II – Estados Financieros de la Fideicomitente"*
"Información financiera Seleccionada – Información Financiera Seleccionada del Fideicomitente"
- (b) Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los Resultados de Operación *"Comentarios y Análisis de la Administración Sobre la Situación Financiera y los resultados de Operación"*
 - (i) Resultados de Operación *"Resultados de Operación"*
 - (ii) Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital *"Situación Financiera, Liquidez y recursos de Capital"*

6. Personas Responsables

"Personas Responsables"

7. Anexos

- (a) Estados Financieros Dictaminados *"Anexo III - Estados financieros Dictaminados del Fideicomiso"*
"Anexo IV - Reporte del Valuador Independiente"

Los Anexos y apéndice forman parte integrante del presente Reporte Anual.

ESTIMACIONES FUTURAS

El presente Reporte Anual contiene declaraciones con respecto al futuro. Dichas declaraciones incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa: (i) declaraciones con respecto a la situación financiera y los resultados de nuestra operación durante periodos futuros; (ii) declaraciones con respecto a nuestros planes, objetivos o fines, incluyendo por lo que respecta a nuestras operaciones; y (iii) explicaciones en cuanto a las presunciones en las que se basan dichas declaraciones. Las declaraciones con respecto al futuro contienen expresiones tales como “se propone”, “prevé”, “considera”, “puede”, “podría”, “estima”, “espera”, “pronostica”, “lineamiento”, “tiene la intención”, “planea”, “posible”, “predice”, “busca” y otras expresiones similares, aunque dichas expresiones no son las únicas que permiten identificar dichas declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones con respecto al futuro conllevan riesgos e incertidumbres de carácter tanto general como específico y es posible que las predicciones, pronósticos, proyecciones y demás declaraciones con respecto al futuro no se cumplan. Se advierte a los inversionistas que existen diversos factores que podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma significativa de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- nuestras operaciones y estrategias de inversión en propiedades para usos industriales, pueden exponernos a riesgos del sector en el cual operamos, pero distintos a los de otras FIBRAs o sociedades que invierten en una gama más amplia de bienes raíces;
- las tendencias económicas en las industrias o los mercados en los que operamos;
- nuestra concentración en bienes raíces ubicados en México, incluyendo en la Ciudad de México y otras regiones del país;
- nuestra ausencia de historial operativo y la escasa experiencia del Administrador en la administración de FIBRAs;
- nuestra capacidad para cobrar las rentas pagaderas por nuestros clientes;
- el desempeño y la situación financiera de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para generar flujos de efectivo suficientes para satisfacer nuestras futuras obligaciones de deuda y pagar distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs;
- las limitaciones en cuanto a liquidez y otros aspectos operativos, derivados de las operaciones de financiamiento que celebremos;
- nuestra capacidad para obtener financiamiento de terceros en términos favorables;
- la competencia en la industria y los mercados a los que estamos orientados;
- nuestra capacidad para arrendar o vender nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar el precio de nuestras rentas y los índices de ocupación de nuestras propiedades;

- nuestra capacidad para adquirir propiedades estratégicas;
- nuestra capacidad para incursionar exitosamente en nuevos mercados;
- los pasivos contingentes derivados de las propiedades adquiridas;
- la falta de liquidez del mercado inmobiliario;
- nuestra capacidad para adquirir cobertura de seguros adecuada para nuestras propiedades;
- la legislación y la regulación gubernamental que nos son aplicables y la interpretación de dicha legislación y regulación, incluyendo las reformas al régimen legal y fiscal aplicable a las FIBRAS; las reformas a la legislación en materia ambiental, inmobiliaria y de uso del suelo; y los aumentos en las tasas de impuestos aplicables a los bienes raíces;
- nuestra capacidad para consumir la adquisición de todas o cualesquiera de las propiedades previstas;
- los desastres naturales y las demás condiciones que afecten a nuestras propiedades, tales como la existencia de condiciones nocivas para el medio ambiente;
- la existencia o posible existencia de conflictos de intereses entre nosotros, por una parte, y el Administrador y otras Afiliadas de Prologis, por otra parte;
- nuestra dependencia a la capacidad del Administrador para administrar las operaciones, implementar la estrategia de crecimiento y proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades;
- la situación general del mercado, la economía y el entorno político, especialmente en México, incluyendo el efecto del reciente desacelere económico en los mercados financieros a nivel global;
- la inflación, las tasas de interés y las fluctuaciones en el valor del Peso;
- el efecto de los cambios en los principios contables, la intervención de las autoridades reguladoras, las directrices emanadas del gobierno y la política monetaria o fiscal de México;
- nuestra capacidad para cumplir con los requisitos necesarios para ser considerado como un FIBRA; y
- los factores de riesgo descritos en la sección “Factores de Riesgo” de este Reporte Anual.

En caso de que se materialice uno o más de cualquiera de los riesgos o factores inciertos antes descritos, o de que las presunciones en que se basan las declaraciones con respecto al futuro resulten incorrectas, los resultados reales podrían diferir de manera adversa y significativa de los resultados previstos, esperados, estimados, pronosticados o deseados. Los posibles inversionistas deben leer las secciones “Resumen”, “Factores de Riesgo”, “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación” y “Negocios y propiedades” de este Reporte Anual, para entender a fondo los factores que pueden afectar nuestro desempeño a futuro y los mercados en los que operamos.

Dados los anteriores riesgos, factores inciertos y presunciones, cabe la posibilidad de que no lleguen a ocurrir los hechos descritos en las declaraciones con respecto al futuro incluidos en este Reporte Anual. Las declaraciones con respecto al futuro únicamente son válidas a la fecha de este Reporte Anual y no asumimos obligación alguna de actualizarlas en caso de que adquiramos nueva información o de los hechos o acontecimientos que ocurran. Además, de tiempo en tiempo pueden surgir factores adicionales que afecten nuestras actividades y es imposible predecir la totalidad de dichos factores, evaluar sus posibles efectos sobre nuestras operaciones o determinar la medida en que un determinado factor o una determinada serie de factores podrían ocasionar que los resultados reales difieran en forma adversa y significativa de los expresados en las declaraciones con respecto al futuro. No podemos garantizar que cumpliremos con los planes, las intenciones o las expectativas manifestadas de manera expresa o implícita en las declaraciones con respecto al futuro contenidas en este Reporte Anual. Además, los inversionistas no deben interpretar las declaraciones con respecto a las tendencias o actividades previas como garantía de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones con respecto al futuro —sean verbales, por escrito o en formato electrónico— imputables a nosotros o a nuestros representantes, están expresamente sujetas a las salvedades antes descritas.

PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto exija algo distinto, las expresiones “nosotros” y “nuestros”, el término “el Emisor” y todas las expresiones que involucren el uso de la primera persona plural, se refieren al Fideicomiso emisor de los CBFIs. Referencias al término “el Fiduciario” son a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, en su carácter de Fiduciario de nuestro Fideicomiso. Referencias al término “Prologis” son a Prologis, Inc. y sus afiliadas, incluyendo ciertos vehículos de inversión en los que Prologis o sus afiliadas tienen una participación minoritaria. Referencias al término “el Administrador” son a Prologis Property México, S.A. de C.V. o cualquier otra filial de Prologis que asuma el carácter de Administrador del Fideicomiso.

Información financiera

Este Reporte Anual contiene información financiera y operativa con respecto a nuestras 184 propiedades para fines industriales.

Este Reporte Anual contiene el Estado de Posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y el estado de resultados integrales por el periodo del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014 del fideicomiso, incluyendo las Notas a los mismos (los “Estados Financieros”).

En el anexo A de este reporte se incluyen los estados financieros dictaminados de Fibra Prologis al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014, los cuales se prepararon de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (por sus siglas en inglés, las “IFRS”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (por sus siglas en inglés, el “IASB”) para ayudarnos a cumplir con los requisitos establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “CNBV”).

Información en materia de divisas

En este Reporte Anual, el término “pesos”, la abreviatura “M.N.” y el signo “\$” se refieren a la moneda de curso legal en México; y el término “dólares” y el signo “USD\$” o “EU” se refieren a la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América (los “Estados Unidos”).

Nuestra información financiera se prepara en pesos. Sin embargo, en virtud de que la mayoría de las transacciones que celebramos en el curso habitual de nuestras operaciones —incluyendo nuestros Contratos de Arrendamiento, operaciones de financiamiento e inversiones en inmuebles— están denominadas en dólares, nuestra moneda funcional es el dólar. Nuestros gastos en pesos se convierten a dólares al tipo de cambio vigente en la fecha de la operación correspondiente (el tipo de cambio utilizado

puede representar un tipo de cambio promedio para el período respectivo). Posteriormente, nuestros ingresos y gastos se convierten de dólares a pesos al tipo de cambio promedio para el período al que se refiere la información financiera. En relación a las partidas del estado de posición financiera, estas son convertidas al tipo de cambio de cierre.

Este Reporte Anual contiene conversiones de ciertas cifras de pesos a dólares y viceversa, exclusivamente para fines de conveniencia del lector. Estas conversiones no deben interpretarse como declaraciones de que las cifras en pesos equivalen realmente o podrían convertirse a las correspondientes cifras en dólares o viceversa. A menos que se indique lo contrario, las cifras en dólares se convirtieron de pesos a dólares al tipo de cambio de \$14.7348 M.N por USD\$1.00, que corresponde al tipo de cambio al 31 de diciembre de 2014 publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el día hábil siguiente al de su determinación. Para obtener información con respecto a los tipos de cambio históricos del peso frente al dólar, véase la sección “Tipos de cambio”.

Redondeo

Algunas de las cifras incluidas en este Reporte Anual están redondeadas. Como resultado de ello, es posible que los totales de algunas columnas no correspondan a la suma aritmética de las cifras que los preceden.

Información de mercado y sobre la industria

La información de mercado y el resto de la información estadística incluida en este Reporte Anual se basa en análisis realizados por Prologis a nivel interno y/o en publicaciones independientes sobre la industria, publicaciones del gobierno, reportes preparados por empresas de investigación de mercado y otras fuentes públicas independientes, incluyendo: la empresa de investigación de mercado sobre la industria logística Armstrong & Associates; el Banco de México; JP Morgan; Oxford Economics; Goldman Sachs, las empresas de servicios profesionales especializadas en la industria inmobiliaria Cushman & Wakefield, Green Street Advisors y Jones Lang LaSalle; el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (el “INEGI”); la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (la “OCDE”); el Departamento del Censo de los Estados Unidos (*U.S. Bureau of the Census*); y el Banco Mundial.

Aunque en nuestra opinión todas estas fuentes son confiables, no hemos verificado en forma independiente la información correspondiente y no podemos garantizar que la misma —incluyendo la información derivada de los análisis efectuados a nivel interno por nosotros mismos y por Prologis— es correcta o completa. Además, es posible que dichas fuentes definan a los mercados relevantes en forma distinta a como lo hacemos nosotros. La información relativa a la industria a la que nos dedicamos tiene la intención de servir a manera de lineamiento general, pero los lineamientos son imprecisos por naturaleza y, por tanto, advertimos a nuestros posibles inversionistas que no confíen exclusivamente en dicha información y, en particular, en la información basada en los análisis efectuados por Prologis.

Unidades de medición

La unidad estándar para la medición de la superficie o el área en el mercado inmobiliario de México es el metro cuadrado (m²), mientras que en los Estados Unidos es el pie cuadrado (pie²). A menos que se indique lo contrario, todas las unidades de superficie o área incluidas en este Reporte Anual están expresadas en pies cuadrados. Diez pies cuadrados equivalen a aproximadamente 0.929 metros cuadrados. Es posible que algunos porcentajes y totales no sean iguales a su resultado aritmético debido a que algunas cifras están redondeadas.

GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

Activos Inmobiliarios Significa, conjuntamente, (a) bienes inmuebles, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (b) los edificios y construcciones en los bienes inmuebles; (c) financiamientos obtenidos en relación con la adquisición o construcción de bienes inmuebles o edificios; y (d) los derechos a obtener ingresos derivados de contratos de arrendamiento celebrados en relación con cualquier bien inmueble; en cada caso, en los que el Fideicomiso invierta directa o indirectamente a través del Fideicomiso Subsidiario o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión.

Administrador significa Prologis Property México, S.A. de C.V., una *sociedad anónima de capital variable* y Afiliada de Prologis, actuando en su capacidad de administrador de conformidad con nuestro Contrato de Administración.

Afiliada significa, respecto de una Persona en particular, la Persona que Controle, directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, sea Controlada por o esté bajo el Control común de, dicha Persona; en el entendido, que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas "Afiliadas" del Administrador.

ARB o Área Rentable Bruta significa la superficie total de propiedades arrendables en de las propiedades que conformarán nuestro Portafolio Inicial al término del periodo de 12 meses, excluyendo estacionamiento exterior, espacio de maniobra, medido en pies cuadrados.

Arrendatario significa cualquier Persona que sea parte en un Contrato de Arrendamiento con derecho a ocupar o utilizar de cualquier otra forma las propiedades que forman parte de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso (así como cualquier subarrendatario de dicha parte).

Asamblea de Tenedores significa una Asamblea Ordinaria de Tenedores o una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Auditor Externo significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C. u otro auditor externo contratado por el Fideicomiso en cualquier momento; en el entendido, que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador y del Fiduciario.

Autoridad Gubernamental significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno

BMV significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

CBFIs significa los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

CBFIs Adicionales significa cualesquier CBFIs emitidos por el Fideicomiso en una Emisión Adicional, pública o privada, dentro o fuera de México.

CBFIs Iniciales significa los CBFIs emitidos por el Fiduciario en la Oferta Global.

Circular Única de Emisoras significa las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el

19 de marzo de 2003 y sus respectivas modificaciones.

CNBV significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Comisiones de Administración tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

Comité de Auditoría significa el comité de auditoría del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

Comité de Endeudamiento tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 5.10 del Contrato de Fideicomiso.

Comité de Prácticas significa el comité de prácticas del Fideicomiso integrado por al menos tres Miembros Independientes nombrados por el Comité Técnico.

Comité Técnico significa el comité técnico del Fideicomiso.

Compradores Iniciales significa los compradores iniciales (*initial purchasers*) que celebren un contrato de compraventa (*purchase agreement*) regido por la legislación de Nueva York, con respecto a la Oferta Internacional de CBFIs y a la Opción de Sobreasignación Internacional.

Contrato de Administración significa el contrato de administración celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo, incluyendo cualquier contrato de prestación de servicios de administración que se celebre con un Administrador sustituto, en su caso.

Contratos de Arrendamiento significa, los contratos de arrendamiento celebrados para la ocupación y uso de bienes inmuebles (así como cualquier subarrendamiento) que formen parte de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

Contrato de Fideicomiso significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. F/1721, según el mismo sea modificado, complementado o actualizado de tiempo en tiempo.

Control y Controlado tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

Cuentas del Fideicomiso significa las cuentas que el Fiduciario abra a su nombre incluyendo sin limitar: la Cuenta de Retención, la Cuenta de Distribución y las Cuentas Adicionales de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

Daños tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso.

Demandas significa cualesquier reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse en contra de una Persona Cubierta.

Día Hábil significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.

Distribución significa cada una de las distribuciones que el fiduciario debe realizar a los Tenedores de los CBFIs de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Documentos de la Operación significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, cada Título, cada contrato de colocación celebrado en relación con cada Emisión y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.

Dólar, EU\$ o USD\$ significan la moneda de curso legal en Estados Unidos de América.

Emisión significa una emisión de CBFIs llevada a cabo por el Fideicomiso, incluyendo la Emisión Inicial y cualquier Emisión Adicional.

Emisión Adicional significa cualquier emisión adicional de CBFIs, pública o privada, dentro o fuera de México aprobada por la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 3.2 del Contrato de Fideicomiso.

Emisión Inicial significa (i) una oferta internacional de CBFIs Iniciales en Estados Unidos de América a “compradores institucionales calificados” (*qualified institutional buyers*), en operaciones exentas de registro de conformidad con la Regla 144A de la Ley de Valores de Estados Unidos, y fuera de México y de Estados Unidos de América de conformidad con la Regulación S de la Ley de Valores de Estados Unidos, y (ii) una oferta pública inicial simultánea de CBFIs Iniciales en la BMV.

Endeudamiento significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona con respecto a fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, o instrumentos similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

Entidades Aportantes significa aquellas entidades que, directa o indirectamente, sean propietarios de las propiedades que conformarán nuestro Portafolio Inicial inmediatamente antes de la consumación de la Oferta Global y de las Operaciones de Formación y que aportarán dichas propiedades que integrarán nuestro Portafolio Inicial, indirectamente a través de un fideicomiso subsidiario del Fideicomiso, al patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las Operaciones de Formación. Antes de la consumación de la Oferta Global y de las Operaciones de Formación, los derechos de propiedad en los Entidades Aportantes respectivos los tenían ciertas Afiliadas de Prologis y otros inversionistas.

Estabilizado(a) significa cualquier propiedad con al menos 90% (noventa por ciento) de ocupación.

Estados Financieros significa la referencia conjunta a (i) el Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014 y (ii) los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

Fecha de Adquisición significa cualquier fecha en la que una adquisición de Activos Inmobiliarios por parte del Fideicomiso sea consumada.

Fecha de Negociación Inicial significa la fecha en la que los CBFIs cotizaron por primera vez en la BMV.

FIBRA significa, por sus siglas, un fideicomiso de inversión en bienes raíces autorizado conforme al artículo 187 para tributar con base en el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fideicomiso de Inversión significa cualquier fideicomiso irrevocable constituido en México en el que el Fideicomiso mantenga una Inversión para adquirir, directa o indirectamente a través de fideicomisos, Activos Inmobiliarios; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso de Inversión deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso de ingresos pasivos para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad gravada conforme a la LISR.

Fideicomisos Iniciales significa los fideicomisos de los cuales somos dueños a través del Fideicomiso Subsidiario que, a su vez, es propietario, directa o indirectamente, de nuestras propiedades.

Fideicomiso Subsidiario significa el Fideicomiso de Inversión constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración con Derechos de Reversión número 1189, de fecha 14 de octubre de 2013, celebrado entre el Fiduciario, en su carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, como fideicomitente y fideicomisario, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, con la comparecencia de Prologis Property Mexico, S.A. de C.V., como Administrador (según el mismo sea modificado o reformado de tiempo en tiempo), a través del cual el Fideicomiso realizará Inversiones en Activos Inmobiliarios ya sea directamente, o a través de otros Fideicomisos de Inversión; en el entendido, que los fines de dicho Fideicomiso Subsidiario deberán permitir que el mismo califique como fideicomiso no empresarial para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sea considerado como una entidad sujeta al pago de impuestos conforme a la LISR.

Fiduciario significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en su carácter de fiduciario de Fideicomiso F/1721, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Prologis México Fondo Logístico significa el fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios de los conocidos como "certificados de capital de desarrollo número F/300870 de fecha 28 de julio de 2010, celebrado entre Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., como fideicomitente y como administrador, Headlands Realty Corporation y Prologis Mexico Manager, LLC, como fideicomisarios en segundo lugar; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, como fiduciario; y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común de los tenedores de dicho fondo.

Gastos del Fideicomiso significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado al Fiduciario, incluyendo, pero no limitado a (a) las comisiones de administración, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos

no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por el Fideicomiso Subsidiario, un Fideicomiso de Inversión o un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye el agente de colocación) e incluyendo los costos asignados de cualquier póliza global de cobertura amplia en virtud de la cual los activos de Prologis y sus Afiliadas están cubiertos y por virtud de la cual cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso esté cubierto; (d) los gastos legales, de custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados combinados de resultados de propósito, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo y otras honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión, incluyendo, sin limitación, los gastos relacionados con la organización del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión a través de o en los cuales las Inversiones pueden realizarse; (h) gastos y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios de conformidad con la legislación aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV, listados en la BMV y depositados en Indeval (incluyendo las comisiones de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la BMV (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas; (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagaderas a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico de conformidad con la Cláusula 5.3.(n) salarios, prestaciones y gastos de nómina del personal empleado exclusivamente para la operación o administración de uno o más Activos Inmobiliarios; (o) los costos de terminación y liquidación del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión y del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas de las mismas; (p) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico, y (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes.

Gastos de Inversión significa, con respecto a cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la creación del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, si lo hay, en el que se haga la Inversión, y la emisión de cualesquier valores emitidos por el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, según sea el caso, (ii) gastos relacionados con la adquisición de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iv) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Inmobiliarios, (v) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (vi) gastos incurridos por el Fiduciario, el Fideicomiso de Inversión o cualquier Fideicomiso de Inversión y/o el Administrador en relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vii) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos

derivados de los seguros, (viii) cualesquier gastos y costos derivados de la valuación de Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (ix) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Inmobiliarios relacionados con dicha Inversión.

Grupo de Personas tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

IASB significa el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad, también conocida por sus siglas en inglés como IASB (*International Accounting Standard Board*).

IFRS significa las Normas Internacionales de Información Financiera, también conocidas por sus siglas en inglés como IFRS (*International Financial Reporting Standards*).

Indeval significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Ingresos Brutos significa todos los ingresos de cualquier tipo y naturaleza derivados de la operación de los Activos Inmobiliarios durante un mes específico en efectivo, incluyendo, sin limitación, renta, ajustes a la renta, rentas pagadas por adelantado (que se incluirán en el mes recibido), cargos por servicios públicos, cargos por estacionamientos y cargos por servicios, ingresos por interrupción de renta, seguros y reembolsos del arrendatario por gastos operativos, impuestos y seguros; en el entendido; sin embargo, que los Ingresos Brutos no incluirán: (i) depósitos en garantía (en la medida que no sean aplicados a rentas atrasadas) y otros depósitos reembolsables, (ii) los intereses de cuentas bancarias para la operación de Activos Inmobiliarios; (iii) ingresos por la venta o el refinanciamiento de los Activos Inmobiliarios, o cualquier parte de los mismos, (iv) los rendimientos de seguros o dividendos recibidos de las pólizas de seguro correspondientes a la pérdida material o daños a los Activos Inmobiliarios, o cualquier parte de los mismos (pero no ganancias del seguro de interrupción de renta), (v) indemnización o pagos recibidos por expropiación de los Activos Inmobiliarios o cualquier parte de los mismos; (vi) cualquier descuento comercial o rebaja recibidos en relación con la compra de bienes muebles, (vii) pagos de los arrendatarios como reembolso de los gastos de las mejoras del arrendatario, salvo que dichos pagos o parte de los mismos se amorticen durante la vigencia del arrendamiento, en cuyo caso dichas cantidades amortizadas serán incluidas como parte de los Ingresos Brutos, (viii) los reembolsos por pagos de más, incluyendo sin limitación reembolsos de impuestos y primas de seguros, y (ix) cualesquier montos que no requieran ser reembolsados a cualquier arrendatario o tercero que surja de remuneraciones, liquidación, o cualquier otra disposición de cualquier demanda u otro procedimiento judicial, salvo en la medida en que el importe neto de dichos ingresos que quedan después de contabilizar todos los costos y gastos, incluyendo honorarios de abogados, en la obtención de dicho producto que representa ingresos procedentes de los Activos Inmobiliarios no excluidos de la presente definición de Ingresos Brutos.

Instalaciones Industriales Clase A significa aquellas instalaciones que cumplen con los requisitos de empresas manufactureras y de logística distintas de usuarios finales con respecto a la eficacia operativa y satisfacen ciertos criterios con respecto al tamaño, ubicación, diseño de la más alta calidad, comodidad y seguridad, incluyendo: (i) ubicación cercana a poblaciones y estaciones de transporte, excluyendo de transporte exprés; (ii) ubicación dentro de parques industriales o zonas industriales cerradas, brindando seguridad adicional a los clientes; (iii) un área de edificación de aproximadamente 40% de terreno cubierto, lo que implica un espacio amplio para la maniobra y estacionamiento de camiones; (iv) altura de techo eficiente de al menos 30 pies aproximadamente, (v) losa en el piso de al menos 6 pulgadas de grosor; y (vi) un amplio espacio de suelo para almacenaje con basto espacio entre columnas y un espaciado entre columnas de 50 pies aproximadamente.

Intermediarios Colocadores significa Acciones y Valores Banamex, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, integrante del Grupo Financiero Banamex, Casa de Bolsa Credit Suisse (México), S.A. de C.V., Grupo Financiero Credit Suisse (México), Actinver Casa de Bolsa S.A. de C.V., Grupo Financiero Actinver, Casa

de Bolsa Banorte Ixe, S.A. de C.V., Grupo Financiero Banorte.

Inversión significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Inmobiliarios o en el Fideicomiso Subsidiario o en cualquier Fideicomiso de Inversión que a su vez invierta en Activos Inmobiliarios (incluyendo mediante la adquisición de derechos fideicomisarios, certificados fiduciarios u otros títulos de crédito o valores emitidos por el Fideicomiso Subsidiario o dichos Fideicomisos de Inversión).

Inversiones Permitidas significa cualquier inversión que haga el Fiduciario de cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominadas en Dólares o Pesos) o en acciones de sociedades de inversión de deuda; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 (un) año.

ISAI significa el impuesto que grava la adquisición de bienes inmuebles, sin importar la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a las leyes fiscales vigentes en las entidades federativas y/o en los municipios de los diferentes Estados de México.

IVA significa el Impuesto al Valor Agregado.

Ley de Valores de Estados Unidos significa la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 (*Securities Act of 1933*), según sea modificada.

LGTOC significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

Lineamientos de Apalancamiento tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula 10.01 del Contrato de Fideicomiso, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo por la Asamblea Ordinaria de Tenedores.

LISR significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

LIVA significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

LMV significa la Ley del Mercado de Valores según la misma sea modificada o adicionada de tiempo en tiempo.

México significa los Estados Unidos Mexicanos.

Miembro Independiente significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Fideicomiso de Inversión o de cualquier Fideicomiso de Inversión, y que sea designado como Miembro Independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico.

Ingresos Netos de Operación (“NOI” por sus siglas en inglés): representa el ingreso por las rentas menos los gastos de operación.

Operaciones con Partes Relacionadas significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de

lo establecido en la LMV.

Operaciones de Formación significa la serie de operaciones que celebramos de manera concurrente con la Oferta Global para efectos de consolidar nuestro Portafolio Inicial de bienes inmuebles.

Pérdida Fiscal significa la diferencia entre los ingresos acumulables del ejercicio del Fideicomiso y las deducciones autorizadas por la LISR, cuando el monto de estas últimas sea mayor que los ingresos.

Persona significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.

Persona Cubierta significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Representante Común y cada uno de sus funcionarios, consejeros, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y/o Comité de Prácticas y/o el Comité Técnico.

Persona Independiente significa aquella Persona que satisfaga los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV para calificar como independiente con respecto de cada uno del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador y del Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión.

Persona Relacionada tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

Pesos, M.N. o \$ significa la moneda de curso legal en México.

Política de Distribución significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento.

Portafolio Inicial significa el portafolio de Activos Inmobiliarios consistente en 177 propiedades adquirido a través de las Operaciones de Formación.

Portafolio Actual significa el portafolio de Activos Inmobiliarios consistente en 184 propiedades que comprenden el Portafolio Inicial más siete propiedades recientemente adquiridas.

Prologis significa Prologis, Inc. y sus Afiliadas, incluyendo ciertos vehículos de inversión en los que Prologis, Inc. u otras de sus Afiliadas tengan una participación minoritaria. Prologis, Inc. es dueño, operador y desarrollador a nivel mundial de Instalaciones Industriales Clase-A enfocadas en mercados regionales y globales a lo largo de América, Europa y Asia.

Recursos de la Emisión significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.

Reglamento Interior de la BMV significa el Reglamento Interior de la BMV, publicado en el Boletín de la BMV el 24 de octubre de 1999, y sus modificaciones.

Renta Base Anualizada significa la renta contractual establecida en un Contrato de Arrendamiento a ser pagada por un arrendatario durante un periodo de 12 meses, excluyendo reembolsos por gastos operativos de propiedad, mismos que son gastos usualmente incurridos por el arrendador y repetidos contra el arrendatario.

Renta Base Anualizada por pie cuadrado arrendado significa la Renta Base Anualizada dividida entre la superficie arrendada de pies cuadrados al término del periodo de 12 meses.

Reporte Anual significa el presente reporte anual del Fideicomiso por el periodo comprendido del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014 elaborado de conformidad con lo establecido en la Cláusula 14.2 del contrato de Fideicomiso.

Representante Común significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los Tenedores, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como representante común de los Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Resultado Fiscal significa la Utilidad Fiscal del Fideicomiso determinada conforme al Título II de la LISR en el ejercicio fiscal de que se trate, menos las pérdidas fiscales pendientes de aplicar del Fideicomiso de ejercicios anteriores.

RNV significa el Registro Nacional de Valores.

Tenedores significa las Personas que tengan la titularidad de uno o más CBFIs en cualquier momento.

Título significa el título global que amparará los CBFIs.

Utilidad Fiscal significa el resultado de disminuir de la totalidad de los ingresos acumulables obtenidos por el Fideicomiso en el ejercicio, las deducciones autorizadas en los términos de las disposiciones de la LISR, cuando estas últimas sean menores a los ingresos.

Valuador Independiente significa Collier; Cushman & Wakefield, Jones Lang LaSalle, CBRE México o un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de valuadores independiente que sea aprobado por el Comité Técnico.

RESUMEN EJECUTIVO

El siguiente resumen contiene cierta información seleccionada tomada del resto de este Reporte Anual, pero es posible que no incluya toda la información relevante para los posibles inversionistas de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso.

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido recientemente con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis, Inc. es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Prologis es líder en la tenencia, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 590 millones de pies cuadrados (55 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Nuestro Portafolio Actual consiste en 184 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una Área Rentable Bruta total de 31.5 millones de pies cuadrados, incluyendo un edificio en desarrollo. Al 31 de diciembre de 2014, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 94.0% y ningún cliente representaba más del 5.2% de nuestra ARB total. Aproximadamente el 66.4% del portafolio de inmuebles de Prologis en México en términos de ARB estaba ubicado en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 33.6% estaba ubicado en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de diciembre de 2014 tenían una vigencia restante promedio 33 meses. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 84.4% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Dólares.

Consideramos que nuestro liderazgo como propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como redituar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido. Creemos que nuestros clientes se verán beneficiados por el resurgimiento de México como centro manufacturero gracias a sus costos competitivos y calidad en cuanto a mano de obra y su proximidad a los Estados Unidos. Consideramos que nuestro portafolio también se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Además, creemos que el crecimiento de la clase consumidora en México estimulará el consumo interno y, a su vez, la demanda de las instalaciones ofrecidas por el Fideicomiso.

Ventajas

Concentración de activos de alta calidad en lugares estratégicos. Nuestro portafolio de Instalaciones Industriales Clase A para las industrias manufacturera y de logística es uno de las más grandes de

México en términos de ARB. Nos concentraremos en los mercados industriales de México que en nuestra opinión representan atractivos prospectos de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado en general. Nuestra presencia en el mercado nacional nos permite contar con amplia información en cuanto a dicho mercado y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo.

Activos de alta calidad. Nos enfocamos en la oferta de Instalaciones Industriales Clase A altamente funcionales para aprovechar los beneficios derivados de la demanda de modernas instalaciones según lo descrito en la sección "Panorama de la Industria". Aproximadamente el 64% de nuestros inmuebles (en términos de ARB) fueron desarrollados por Prologis y construidos conforme a las más altas especificaciones a nivel internacional; y aproximadamente el 95% de nuestros inmuebles están ubicados en parques industriales diseñados con base en planos maestros. Las instalaciones ubicadas en parques industriales cuentan con altos estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para remolques, grandes plazas para camiones y el mantenimiento de alta calidad. Los edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa. Consideramos que la calidad de nuestras propiedades, aunada al tamaño de nuestro portafolio, nos distingue de muchos de nuestros competidores en México; y que nuestras Instalaciones Industriales Clase A cuentan con potencial para superar el desempeño de los inmuebles industriales de menor calidad en términos de generación de ingresos y apreciación del capital a largo plazo.

Ubicaciones estratégicas. Nuestro portafolio está ubicado en mercados industriales dentro de México que cuentan con disponibilidad de mano de obra y acceso a grandes centros poblacionales y redes de comunicaciones y transporte. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 66.4% de nuestro portafolio (en términos de ARB) estaba ubicado en los mercados logísticos globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados se encuentran altamente industrializados y se ven beneficiados por su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y terminales de ferrocarril. Tras la crisis financiera de 2008, en los últimos años estos mercados han experimentado una sólida recuperación por lo que respecta a los indicadores clave del sector inmobiliario, un rápido ritmo de absorción de espacio, bajos índices de desocupación y un continuo aumento en los precios de las rentas. El resto de nuestro portafolio está concentrado en los mercados manufactureros regionales de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, que son los centros industriales que albergan a las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados regionales se ven beneficiados por la amplia oferta de mano de obra calificada a costos atractivos y, dada su proximidad a los Estados Unidos, se encuentran en posición de aprovechar las ventajas derivadas del futuro crecimiento de las instalaciones de producción en México.

Equipo de administración experimentado. Nuestro equipo de administración, está integrado por los principales ejecutivos del Administrador, quienes cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Los ejecutivos de nuestro Administrador llevan más de 20 años trabajando como equipo y también cuentan con experiencia en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista en México. Nuestro Director General, Luis Gutiérrez Guajardo, cuenta con aproximadamente 26 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de Presidente de Prologis para América Latina, a cargo de todas las operaciones de Prologis en Brasil y México, incluyendo los aspectos operativos, las inversiones y adquisiciones y el desarrollo de parques industriales. Nuestro Director de Operaciones, Héctor Ibarzábal, cuenta con 25 años de experiencia en los

sectores industrial, comercial y residencial de la industria inmobiliaria, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Nuestro Director de Finanzas, Jorge Girault, cuenta con 20 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. Véanse las secciones “Administración—Comité Técnico” y “Administración—el Administrador”.

Estabilidad y crecimiento de los flujos de efectivo. Nuestros inmuebles desempeñan un papel integral en las cadenas de abasto de nuestros clientes. Además de nuestro amplio y variado portafolio de clientes, contamos con una mezcla óptima de instalaciones para las industrias manufactureras y de logística, así como con Contratos de Arrendamiento a largo plazo que generan flujos de efectivo estables. Durante los últimos cinco años, el índice de ocupación promedio de los inmuebles de Prologis se ha mantenido en 90.0% y el precio promedio de las rentas de Prologis no ha disminuido en ningún momento a menos de USD\$4.07 por pie cuadrado arrendado. Además, gracias a nuestro dedicado equipo de administradores de inmuebles, hemos desarrollado sólidas relaciones con clientes y hemos adquirido una amplia experiencia a nivel local, como resultado de lo cual nuestra tasa promedio de retención de clientes en México, entre el 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014, ha sido del 95.2%.

Creemos que el valor de nuestro portafolio de bienes raíces crecerá por dos vertientes. La primera de ellas estará representada por las oportunidades para incrementar nuestros ingresos en rentas generados por nuestro Portafolio Actual; y la segunda, por la adquisición de inmuebles adicionales. Tras la crisis financiera de 2008, los indicadores claves del mercado inmobiliario en México se debilitaron y el índice de desocupación de los inmuebles integrantes de nuestro Portafolio Inicial aumentó a un promedio del 18.8% en 2008, en tanto que el precio promedio de nuestras rentas disminuyó un 18.4% entre 2008 y 2010. En 2009, los indicadores claves del mercado inmobiliario comenzaron a mostrar una mejoría. Al 31 de diciembre de 2014, la ocupación de nuestro Portafolio Actual era de 96.3% y la renta promedio había aumentado en un 9.3% del periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014. Por tanto, creemos que existen oportunidades para incrementar nuestros ingresos por rentas mediante el aumento de nuestros precios a medida que nuestros Contratos de Arrendamiento vigentes venzan a lo largo de los próximos tres a cuatro años.

Contamos con amplios conocimientos sobre el mercado y con una red de relaciones a nivel global, por lo que consideramos que nuestra relación con Prologis nos proporcionará oportunidades para crecer tanto en forma orgánica como a través de nuevas adquisiciones. Planeamos beneficiarnos de nuestro acceso a los canales de desarrollo de Prologis mediante el ejercicio del derecho de preferencia que nos ha otorgado Prologis para adquirir ciertas propiedades de inversión en México, siempre y cuando sean enajenadas por Prologis o sus Afiliadas, así como del ejercicio del derecho exclusivo que nos otorga Prologis para adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo o remodelación) en México, según lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de inversión—Derecho de preferencia”.

Además, nuestros más de 233 clientes que ocupan nuestros 184 inmuebles representan una fuente de crecimiento interno. Muchos de estos clientes son líderes en el suministro de servicios de logística a terceros y son clientes de Prologis a nivel global.

Patrocinador global y alineación de intereses. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones tanto como único dueño o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 590 millones de pies cuadrados (55 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Prologis comenzó a invertir en México en 1997 y con anterioridad a la Oferta Global la propiedad y la administración del Portafolio Inicial han estado a cargo, directa o indirectamente, de sus afiliadas. El equipo de administración del Administrador está basado en México y es responsable de la administración de todas las inversiones en bienes raíces de Prologis, incluyendo la adquisición, el desarrollo, la administración y el financiamiento de las propiedades, así como del control de los riesgos relacionados con las mismas. Creemos que el mercado inmobiliario es de carácter esencialmente local y que para obtener resultados óptimos la administración de bienes raíces debe encomendarse a un equipo especializado en el mercado local correspondiente. El equipo de administración del Administrador cuenta con experiencia comprobada en la adquisición, el desarrollo, el financiamiento y la administración de inmuebles para fines industriales en México y estuvo a cargo del crecimiento del Portafolio Inicial desde 1997.

Planeamos aprovechar los beneficios derivados del acceso de nuestro Administrador a las políticas de Prologis en materia de administración de riesgos, contabilidad, manejo de efectivo y cumplimiento, así como de su acceso a la experiencia de Prologis por lo que respecta al arrendamiento, la administración, la adquisición, el desarrollo y el financiamiento de bienes raíces. Prologis cuenta con un proceso de inversión bien definido que incluye un alto grado de trabajo en equipo, funciones de administración de portafolios y supervisión por parte del equipo directivo de Prologis. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Proceso de Inversión”.

Al 31 de diciembre del 2014, Prologis era titular de 45.9% de los CBFIs en circulación, los que le otorgan una posición mayoritaria entre los Tenedores de CBFIs. Además, una porción de los honorarios del Administrador únicamente será pagadera si los Tenedores de CBFIs han recibido previamente un rendimiento acumulado total superior al 9% del monto total invertido por los Tenedores. De igual forma, sujeto a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, una porción de dichos honorarios podría pagarse en forma de CBFIs en cuyo caso el Administrador no podrá vender dichos CBFIs durante un plazo de cuando menos seis meses contados a partir de la fecha de pago. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios”.

Gobierno Corporativo. Nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y aprovecha al mismo tiempo la relación con Prologis, cuyas prácticas societarias se han caracterizado por ser las mejores en la industria.

Derechos de los Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs tienen derecho de voto con respecto a ciertos asuntos importantes durante las asambleas de tenedores, incluyendo la aprobación de las propuestas presentadas por el Comité Técnico y la remoción del Administrador en los casos descritos en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Remoción y terminación”. Así mismo, los Tenedores que representen 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar a un miembro

del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs de los que sean titulares. Además, los Tenedores de CBFIs tienen derecho de aprobar cualquier inversión o adquisición que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso. Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades”.

Integración y funciones del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico está integrado por 7 (siete) miembros, de los cuáles la mayoría son Miembros Independientes y en todo momento deberán serlo. El Comité Técnico inicial está integrado por siete miembros, cuatro de los cuales son miembros independientes. Los miembros independientes iniciales del Comité Técnico han sido calificados como independientes por la Asamblea de Tenedores inicial;

Sujeto al derecho de los Tenedores que representen 10% de los CBFIs en circulación de designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs de los que sean titulares, en tanto el Administrador del Fideicomiso sea una afiliada de Prologis, Prologis tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico incluyendo los miembros independientes. Además, los Tenedores de CBFIs tienen derecho de elegir anualmente a cada uno de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso propuesto por nuestro Administrador. Nuestro Administrador tiene el derecho de designar a miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualquier vacante.

Subcomités independientes. El Comité Técnico cuenta con tres subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; (ii) el Comité de Prácticas, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas; y (iii) el Comité de Endeudamiento, que vigilará que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Oportunidades de mercado y estrategia de negocios

Creemos que el sector inmobiliario de México ofrece importantes oportunidades debido a los sólidos indicadores económicos y demográficos del país, incluyendo su proximidad a los Estados Unidos, el aumento de la demanda por parte de los consumidores y el bajo costo de la mano de obra. México es la segunda economía más grande de América Latina. Las políticas del gobierno, incluyendo la existencia de tratados de libre comercio con más de 40 países, han incrementado sustancialmente el comercio transfronterizo. Creemos que a medida que México continúe prosperando, nuestro portafolio de bienes raíces se verá beneficiado por el aumento en la demanda como resultado del crecimiento económico.

El mercado nacional de los servicios de logística también está mostrando tendencias favorables debido a que el sólido crecimiento de los exportadores y comerciantes, el aumento de la producción industrial y la mejoría de la infraestructura generan mejores prospectos a largo plazo. Desde el año 2000, las exportaciones han crecido en aproximadamente 60% en términos ajustados para reflejar los efectos de la inflación, estimulando la demanda de instalaciones para operaciones logísticas. Creemos que el aumento de las exportaciones, el consumo interno y la producción industrial, aunado a las recientes inversiones en infraestructura, perfilan al país como un mercado que ofrece oportunidades de inversión.

Creemos que nos encontramos colocados en una buena posición para aprovechar los beneficios derivados de las tendencias del mercado inmobiliario en México y para crecer a nivel tanto interno como externo.

Estrategia de crecimiento interno. Buscaremos crecer a nivel interno mediante el incremento de los flujos de efectivo generados por nuestro Portafolio Inicial, aumentando tanto los precios de sus rentas como sus índices de ocupación. Todos nuestros Contratos de Arrendamientos vigentes contienen disposiciones que prevén el incremento anual de la renta ya sea mediante ajustes fijos anuales o ajustes con base en el índice de inflación. Creemos que, es probable que los precios de las rentas aumenten en 2015 y tenemos planeado aumentar nuestras rentas a medida que venzan los Contratos de Arrendamiento vigentes. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 3.7% de nuestro espacio se encontraba vacante y disponible para renta; y los Contratos de Arrendamiento correspondientes a aproximadamente el 20.5% y el 20.1% de nuestra ARB vencen en el 2015 y 2016, respectivamente. A pesar de que esperamos capturar los beneficios derivados de la constante recuperación de nuestros mercados logísticos, consideramos que nuestros mercados manufactureros también cuentan con un potencial de crecimiento adicional y que, por tanto, nuestros mercados manufactureros están destinados a crecer. El Administrador proporcionará apoyo en cuanto a investigación y personal, el uso de la marca “Prologis” (nominativa y diseño) y otros aspectos operativos, incluyendo el apoyo con respecto a la adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento externo. Esperamos aprovecharnos de los beneficios derivados de la red global de relaciones de Prologis para identificar oportunidades de inversión dentro de sus mercados. Desde 1997 Prologis ha adquirido aproximadamente 10.5 millones de pies cuadrados y ha desarrollado propiedades industriales con una superficie total de aproximadamente 20.8 millones de pies cuadrados. Prologis y las Afiliadas de Prologis son propietarias y operadoras de 10 inmuebles industriales en México— principalmente Instalaciones Industriales Clase A— con una ARB total de 3.0 millones de pies cuadrados que se encuentran en proceso de construcción o de ser arrendados que podrían estar sujetos a nuestro derecho de preferencia en caso de que Prologis o sus Afiliadas enajenen dichas propiedades. Además, Prologis es propietario de terrenos con una superficie aproximada de 248.48 hectáreas que podrían utilizarse para el futuro desarrollo de aproximadamente 12.8 millones de pies cuadrados de ARB y nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir dichos inmuebles en el supuesto de que Prologis o sus Afiliadas decidan venderlos. Adicional a esta reserva territorial, FIBRA Prologis cuenta dentro de su portafolio con tres terrenos para expansión adyacente a algunos de sus edificios actuales, que estará en posibilidades de desarrollar según se requiera por el mercado. Además de este derecho de preferencia, Prologis nos ha otorgado el derecho exclusivo de adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo y remodelación) en México. Igualmente, consideramos que nuestra capacidad de emitir CBFIs Adicionales para financiar nuestras adquisiciones nos proporcionará una ventaja con respecto a ciertos posibles compradores privados.

La siguiente tabla contiene cierta información relacionada con las reservas territoriales de Prologis por mercado al 31 de diciembre de 2014:

Mercado		Reserva territorial (hectáreas)	Total de área edificable (pies cuadrados)
Mercados Globales	Logísticos		
	Ciudad de México (1)	122.00	5,661,319
	Guadalajara (2)	20.43	1,066,392

Monterrey (3)	47.48	1,861,395
Subtotal	189.91	8,589,106
Mercados manufactureros regionales		
Reynosa (4)	38.13	1,566,830
Tijuana	0.0	0
Ciudad Juárez (5)	20.44	2,692,307
Subtotal	58.57	4,259,137
Total	248.48	12,848,243

- (1) Mercados en la Ciudad de México incluyen: Lerma, Tepetzotlán y Cuautitlán Izcalli
(2) Mercados de Guadalajara incluyen la región del Bajío incluyendo la ciudad de Querétaro
(3) Mercados de Monterrey incluyen la ciudad de Saltillo
(4) Mercados de Reynosa incluyen las ciudades de Nuevo Laredo y Matamoros
(5) Mercados de Ciudad Juárez incluyen las ciudades de Hermosillo y Nogales

Creemos que fuentes de valor futuro para los inversionistas de nuestro fideicomiso pueden incluir (i) nuestra habilidad de potencialmente adquirir hasta 12.8 millones de pies cuadrados de ARB de las reservas territoriales de Prologis, sujeto a nuestro derecho de preferencia, 10 instalaciones Industriales Clase - A que representan un total de 1.9 millones de pies cuadrados de ARB, sujeto a nuestro derecho de preferencia en caso de que Prologis o sus Afiliadas enajenen dichas propiedades, (ii) incrementos potenciales de pago de las rentas debido al incremento de la renta bajo los contratos de arrendamiento con rentas por debajo del valor de mercado, así como incrementos anuales de rentas de conformidad con nuestros contratos de arrendamiento existentes; y (iii) un incremento potencial en la tasa de ocupación de nuestro Portafolio Inicial.

Propiedades

Tras la conclusión de las Operaciones de Formación y de las adquisiciones realizadas durante el año, nuestro portafolio de bienes raíces está integrado por 184 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística, los cuales están ubicados en seis mercados industriales y abarcan una ARB de 31.5 millones de pies cuadrados, incluyendo un edificio en desarrollo. Al 31 de diciembre de 2014 estos inmuebles estaban arrendados a un total de 233 clientes bajo 315 Contratos de Arrendamiento y su índice de ocupación ascendía al 96.3% en términos de ARB. El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestros inmuebles.



La siguiente tabla contiene cierta información con respecto a nuestro Portafolio Actual al 31 de diciembre de 2014.

	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI de Cuarto Trimestre		Renta Neta Efectiva					
		Total	% del Total					Anualizado		% del Total		Por Pie Cuadrado	
						Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$	Ps.	US\$
Mercados Globales													
Ciudad de Mexico	45	10,375	32.9	95.9	95.9	166,300	11,286	757,691	51,422	36.5	76.24	5.17	
Guadalajara	24	5,812	18.4	98.5	98.5	93,869	6,371	387,147	26,274	18.7	68.38	4.64	
Monterrey	24	3,413	10.8	94.1	94.9	56,854	3,858	214,591	14,564	10.3	73.38	4.98	
Total mercados globales	93	19,600	62.1	96.4	96.5	317,023	21,515	1,359,429	92,260	65.5	73.36	4.98	
Mercados Regionales													
Reynosa	29	4,385	13.9	98.2	98.2	60,710	4,120	290,597	19,721	14.0	68.00	4.61	
Tijuana	33	4,216	13.4	100.0	100.0	62,375	4,233	258,311	17,531	12.4	61.65	4.18	
Ciudad Juarez	28	3,106	9.9	88.0	88.0	39,191	2,660	167,328	11,356	8.1	61.95	4.20	
Total mercados regionales	90	11,707	37.2	96.1	96.1	162,276	11,013	716,236	48,608	34.5	64.15	4.35	
Total portafolio operativo	183	31,307	99.3	96.3	96.4	479,299	32,528	2,075,665	140,868	100.0	69.90	4.74	
VAA Guadalajara (A)	1	57	0.2	50.3	50.3	0.0	0.0						
Total de propiedades operativas	184	31,364	99.5	96.2	96.3	479,299	32,528						
Tierra (B)													
Edificios en desarrollo (C)		166	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0						
Total de Propiedades de Inversión	184	31,530	100.0			479,299	32,528						

- (A) El 3 de julio de 2014 adquirimos un edificio desocupado en Guadalajara.
 (B) Tenemos 11.6 acres de tierra en Monterrey que tiene un área construible de 212,224 pies cuadrados.
 (C) En diciembre de 2014, empezamos un desarrollo en la Ciudad de México de un edificio de 166,000 pies cuadrados que estaba rentado al 0% al inicio y se estima una inversión total esperada de Ps 155,541 (US\$10,556).

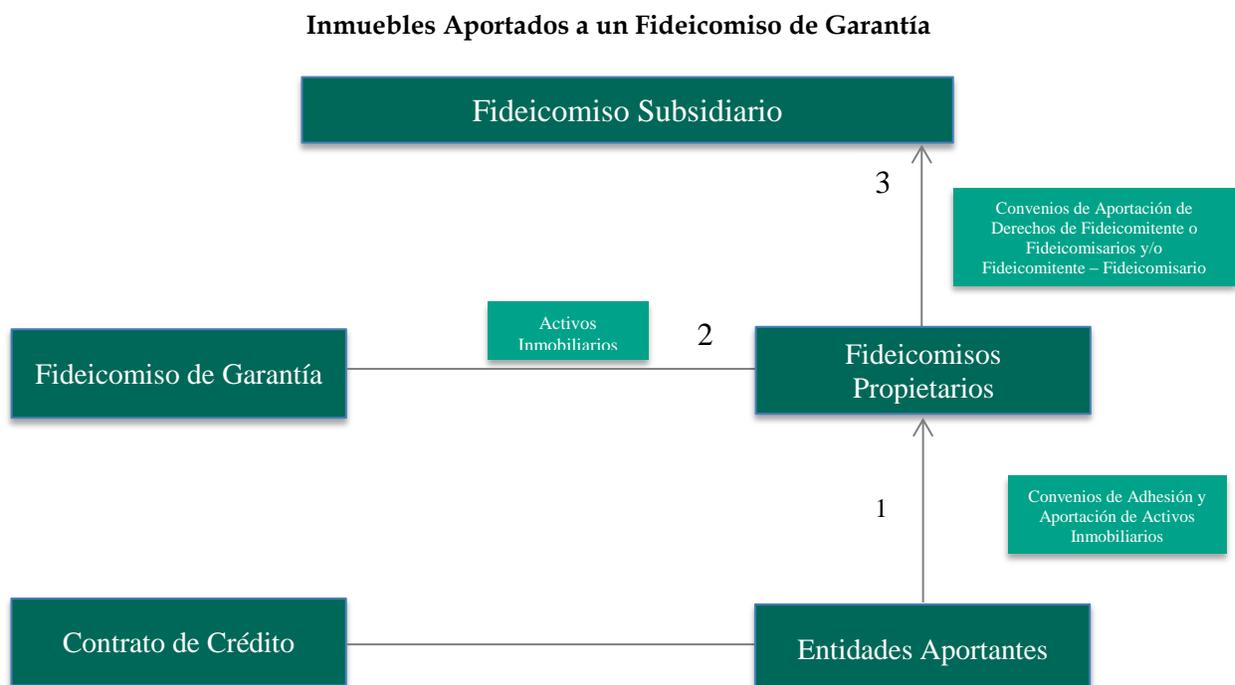
Operaciones Durante el 2014

Al 31 de diciembre del 2014 hemos celebrado una serie de operaciones (las “Operaciones del 2014”) en virtud de las cuales el Fideicomiso formó su Portafolio Actual. De conformidad con lo anterior, celebramos las siguientes operaciones:

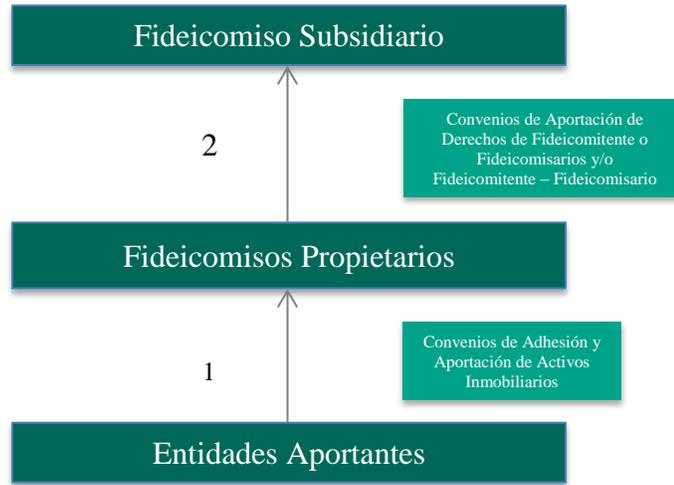
- celebramos diversos convenios de aportación (los “Convenios de Aportación”) con las Entidades Aportantes, en virtud de los cuales estas últimas aportaron al Fideicomiso Subsidiario la propiedad de nuestro Portafolio Inicial integrado por 177 Inmuebles Industriales ubicados en México, a cambio de una contraprestación pagadera tanto en efectivo y/o en CBFIs de nuestro Fideicomiso;
- adicional al Portafolio Inicial, adquirimos 7 Inmuebles Industriales ubicados en los mercados de la Ciudad de México y Guadalajara, 3 de ellos propiedad de Prologis México Fondo Logístico;
- a su vez, las Entidades Aportantes distribuyeron dicha contraprestación en efectivo y los CBFIs respectivos a los inversionistas originales de las Entidades Aportantes;
- asumimos ciertas deudas de las propiedades aportadas a nuestro Fideicomiso;
- celebramos nuestro Contrato de Administración con el Administrador; y
- pagamos de manera anticipada USD\$58.6 millones correspondientes a un crédito a tasa variable.

Estructura Organizacional

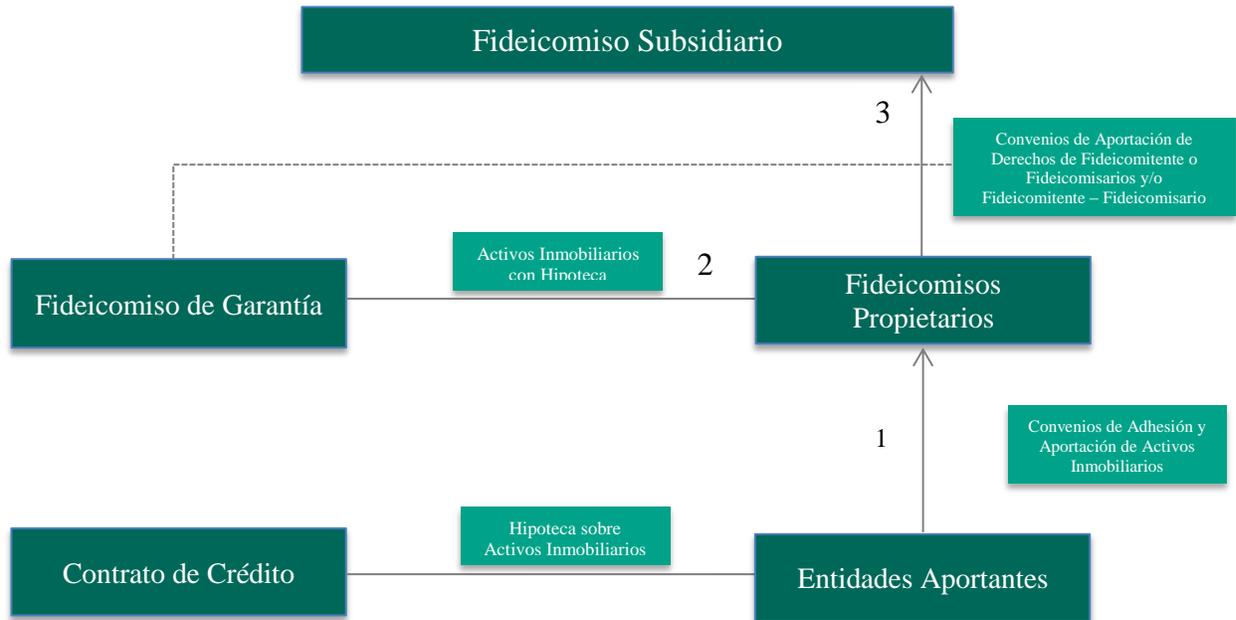
Los siguientes diagramas muestran las operaciones de aportación de los inmuebles que forman parte del nuestro Portafolio Inicial al Fideicomiso, así como nuestra estructura organizacional:



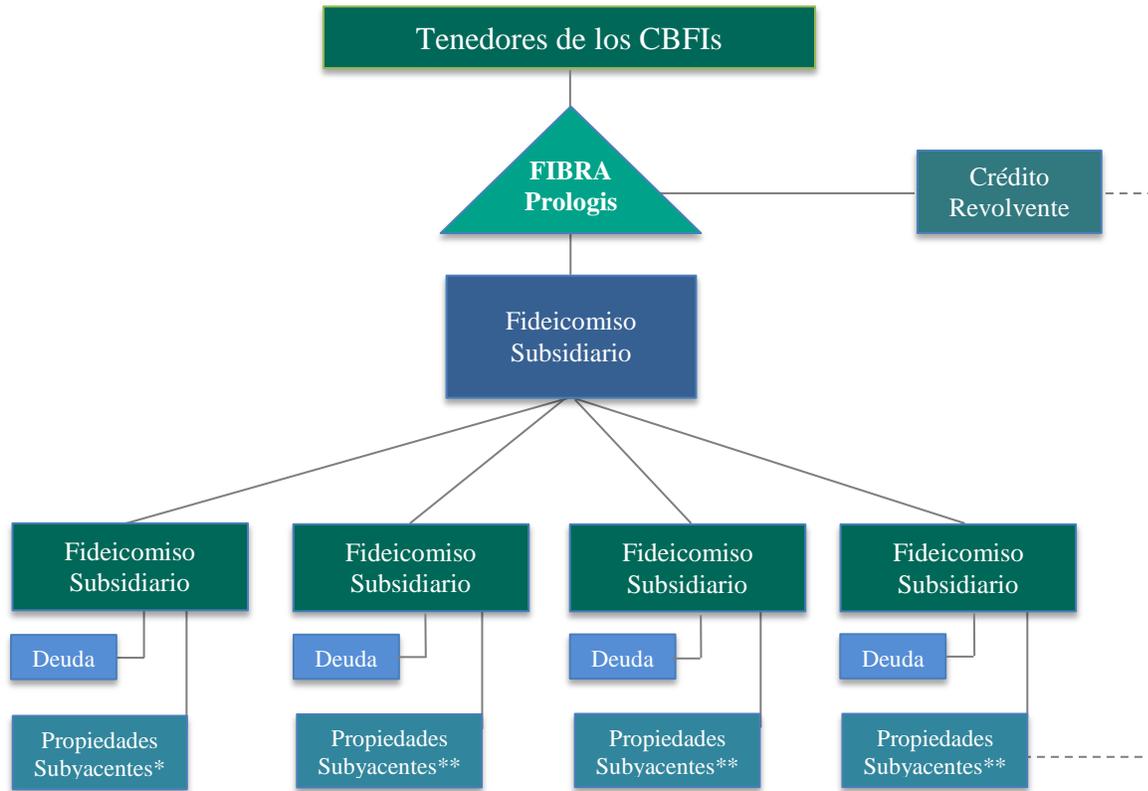
Inmuebles sin gravamen



Inmuebles Garantizados con Hipoteca



Panorama General de la Estructura



*Sujeto a hipotecas que garantizan deuda en los Fideicomisos Aportantes

**Transmisión a un fideicomiso de garantía que garantiza deuda en los Fideicomisos Aportantes

La estructura está compuesta por el Fideicomiso FIBRA, el Fideicomiso Subsidiario, 9 Fideicomisos Propietarios y 4 Fideicomisos en Garantía, 3 de ellos son propietarios directos de los activos y uno de ellos es el propietario de todos los derechos de las propiedades incluyendo ingresos por arrendamiento.

Para una descripción de los factores que los inversionistas deben tomar en consideración al tomar la decisión de invertir en los CBFIs emitidos por nuestro Fideicomiso, véase la sección "Factores de riesgo.

RESUMEN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA

La información financiera al 31 de diciembre del 2014, y por el periodo comprendido del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014, debe leerse en conjunto con la sección de comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación incluidos en este Reporte Anual.

Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014

	MXN Al 31 de Diciembre	Conversión de conveniencia a miles de dólares americanos
Activo		
<i>Activo circulante:</i>		
Efectivo	\$ 267,711	\$ 18,169
Efectivo restringido	14,764	1,002
Cuentas por cobrar	63,668	4,322
IVA por recuperar	2,127,800	144,406
Pagos anticipados	31,507	2,138
	2,505,450	170,037
<i>Activo no circulante:</i>		
Propiedades de inversión	27,563,010	1,870,606
	27,563,010	1,870,606
Total activo	\$ 30,068,460	\$ 2,040,643
Pasivo y patrimonio		
<i>Pasivo a corto plazo:</i>		
Cuentas por pagar	\$ 17,874	\$ 1,213
Cuentas por pagar compañías afiliadas	90,590	6,148
Porción circulante de la deuda a largo plazo	132,082	8,964
	240,546	16,325
<i>Deuda a largo plazo:</i>		
Deuda a largo plazo	9,877,422	670,347
Depósitos en garantía	191,640	13,006
	10,069,062	683,353
Total pasivo	10,309,608	699,678
<i>Capital:</i>		
Contribuciones de capital	16,437,977	1,115,589
Otras cuentas de capital	3,320,875	225,376
Total de capital	19,758,852	1,340,965
Total de pasivo y capital	\$ 30,068,460	\$ 2,040,643

Estado de resultados integrales

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

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

	En miles de pesos	Conversión de conveniencia a miles de dólares americanos
Ingresos		
Ingresos por arrendamientos	\$ 1,095,251	\$ 74,331
Recuperación de gastos por arrendamientos	110,780	7,518
Otros ingresos por arrendamiento	25,702	1,744
	1,231,733	83,593
Costos y gastos		
<i>Gastos de operación:</i>		
Operación y Mantenimiento	82,625	5,607
Servicios públicos	21,221	1,440
Honorarios de administración de propiedades	32,740	2,222
Impuesto predial	27,116	1,840
Gastos operación no recuperables	18,675	1,267
	182,377	12,376
Utilidad bruta	1,049,356	71,217
Otros gastos (ingresos)		
Superavit por revaluación de propiedades de inversión	(461,474)	(31,319)
Comisión por administración de activos	102,282	6,942
Honorarios profesionales	18,315	1,243
Gastos por intereses	255,678	17,352
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	298,963	20,290
Amortization of debt premium	(96,796)	(6,569)
Otros gastos	21,387	1,451
	138,355	9,390
Utilidad Neta	911,001	61,827
<i>Otros resultados integrales:</i>		
Efecto por conversión de moneda funcional	(2,409,874)	(163,550)
Utilidad (pérdida) integral	\$ 3,320,875	\$ 225,377
Utilidad por CBFIS (En pesos)	\$ 1.47	\$ 0.10

*Las cantidades en USD han sido convertidas de Pesos a USD a un tipo de cambio de 14.7348 Pesos por USD\$1.00, el tipo de cambio efectivo al 31 de diciembre de 2014, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al día hábil siguiente al de su determinación. Ver "Tipo de Cambio" para información respecto de tipos de cambio históricos entre el Peso y el USD. Estas conversiones no deberán interpretarse como declaraciones de que las cantidades en Pesos representan las cantidades en USD o pudieran ser convertidas en dichas cantidades en USD.

FACTORES DE RIESGO

Toda inversión en nuestros CBFIs representa un alto grado de riesgo. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, nuestros posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes riesgos antes de invertir en nuestros CBFIs. Si cualquiera de estos riesgos llegara a materializarse, nuestro desempeño financiero u operativo podría verse afectado en forma adversa y, por lo tanto, el precio de mercado de nuestros CBFIs podría disminuir y nuestros inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión. La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.

Riesgos relacionados con nuestras actividades y operaciones

La mayoría de nuestras propiedades pertenecen al sector industrial Clase A y nuestras operaciones se verían afectadas en forma adversa si dicho sector experimentara un desacelere.

La mayor parte de nuestro portafolio de bienes raíces está y estimamos que seguirá estando integrado por inmuebles industriales Clase A. El desempeño de nuestro portafolio dependerá directamente del desempeño de las industrias logística y manufacturera, así como de la demanda de Instalaciones Industriales Clase A, que se encuentran fuera de nuestro Control. Cualquier contracción en la demanda de Instalaciones Industriales Clase A tales como las que integran nuestro portafolio, podría dar como resultado un aumento en los índices de desocupación y una disminución en las rentas, lo que a su vez provocaría una disminución en nuestros ingresos por arrendamiento y, en consecuencia, tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero. La concentración de nuestro portafolio en el sector industrial Clase A nos expone al riesgo de desacelere del mercado de propiedades industriales en mayor medida de lo que lo haría si estuviese diversificada entre otros segmentos del mercado inmobiliario.

Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país y, por lo tanto, la situación general de la economía y los acontecimientos ocurridos en dichas regiones pueden afectar nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la situación general de la economía a nivel local, regional, nacional e internacional, así como a otros sucesos y acontecimientos que afectan a los mercados donde se ubican nuestras propiedades. Nuestras propiedades están concentradas en ciertas regiones del país, incluyendo la Ciudad de México. Al 31 de diciembre de 2014, las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial en la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey representaban aproximadamente el 62.8% de nuestra ARB total; y las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez representaban aproximadamente el 38.2% de nuestra ARB total]. Como resultado de esta concentración geográfica, estamos especialmente expuestos a los posibles desaceleres en las economías locales, incluyendo el aumento del índice de desempleo y la disminución del ingreso disponible, la inestabilidad social y delincuencia, los desastres naturales ocurridos en dichas zonas, las reformas legales y fiscales a nivel local y los cambios en la situación de los correspondientes mercados inmobiliarios. Además, cualquier contracción de la demanda de productos manufacturados para la exportación o para su consumo a nivel nacional podría afectarnos en forma adversa y significativa. Además, la economía nacional se vio seriamente afectada por la reciente crisis financiera a nivel global, lo cual se tradujo en una disminución del PIB en un 4.5% en 2009. En el supuesto de que la situación económica de nuestros principales mercados experimente otros cambios similares o desfavorables, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa.

No tenemos historial operativo, administrativo y financiero ni experiencia como FIBRA o empresa cotizada entre el público.

Somos un fideicomiso de reciente constitución y no tenemos un historial operativo o financiero como entidad consolidada. Las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial nos fueron aportadas a través de las Operaciones de Formación de manera simultánea al cierre de la Oferta Global. Nuestro fideicomiso no tiene experiencia previa en la administración de inmuebles, en operar como FIBRA o entidad cotizada entre el público, o en lo relativo al cumplimiento de los requisitos y restricciones establecidos en la Ley del Impuesto Sobre la Renta (la "LISR") con respecto a las FIBRAS o las entidades cotizadas entre el público. La información incluida en este Reporte Anual con respecto al Administrador, a Prologis y al desempeño previo de nuestro equipo directivo no pretende ser indicativa o constituir una garantía o predicción de los rendimientos que obtendremos en el futuro, incluyendo en cuanto al monto de cualesquiera pago de Distribuciones que en su caso efectuemos a los Tenedores de CBFIs.

Como resultado de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, hemos comenzado a implementar nuestra estrategia inicial, aunque la misma está sujeta a posibles cambios significativos en el futuro. Cabe la posibilidad de que nuestra estrategia no resulte exitosa y que no logremos modificarla en forma oportuna. Existen muchos factores inciertos en cuanto a los mercados inmobiliarios en los que podríamos invertir en el futuro, el momento en que efectuaríamos cualquier inversión y el precio que tendríamos que pagar por dichas inversiones, el desempeño de dichas inversiones o podríamos asimismo deshacernos de la misma. No podemos garantizar que lograremos administrar o implementar exitosamente nuestra estrategia y, en consecuencia, su inversión en nuestros CBFIs está sujeta a un alto nivel de riesgo.

No tenemos experiencia funcionando como FIBRA o empresa cotizada o como entidad consolidada; y ni nuestro Administrador ni su personal tienen experiencia en la administración de FIBRAS cotizadas entre el público. Las leyes y demás disposiciones en materia de valores y de las FIBRAS son sumamente técnicas y complejas, y si incumpliéremos con las mismas nos veríamos obligados a pagar impuestos o intereses adicionales y multas. La falta de experiencia de nuestro Administrador y su personal por lo que respecta a la administración de una FIBRA cotizada entre el público, podría afectar su capacidad para lograr los objetivos de nuestro fideicomiso u ocasionar que el mismo incumpla con los requisitos establecidos por la LISR o se vea obligado a pagar impuestos e intereses adicionales. Por lo tanto, no podemos garantizar que lograremos mantenernos en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables.

Prácticamente todos nuestros ingresos dependen de nuestros clientes y, por lo tanto, nuestras actividades se verían afectadas en forma adversa si un gran número de clientes o cualquiera de nuestros principales clientes no puede cumplir o se rehúsa a cumplir con sus obligaciones.

Prácticamente todos nuestros ingresos se derivan de las rentas generadas por nuestras propiedades. Nuestros ingresos y nuestros recursos disponibles para efectuar Distribuciones se verían afectados en forma negativa si un número considerable de clientes o cualquiera de nuestros principales clientes prorroga la fecha de inicio de sus arrendamientos, decide no prorrogar o renovar su contrato tras el vencimiento del mismo, no paga oportunamente sus rentas, ejerce sus derechos de terminación, cierra su negocio o cae en insolvencia. Cualquiera de estos hechos podría resultar en la terminación del contrato de dicho cliente y la pérdida de los ingresos por arrendamiento relacionados por el mismo. Al 31 de diciembre de 2014, nuestros diez principales clientes en términos de ARB ocupaban el 17.5% de nuestra ARB total y representaban el 19.0% de nuestra Renta Base Anualizada. En la medida en que los negocios de un número considerable de nuestros clientes o de cualquiera de nuestros principales clientes experimenten un cambio adverso, su situación financiera podría debilitarse y ello podría dar lugar a la falta de pago oportuno de sus rentas o a un incumplimiento de su contrato de arrendamiento, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En el supuesto de que las autoridades judiciales se rehúsen a ejecutar o no den efectos plenos a las disposiciones contractuales que limitan los

derechos de nuestros inquilinos para dar por terminados sus contratos, incluyendo el establecimiento de penas contractuales por terminación anticipada, nuestra capacidad para protegernos en contra de las pérdidas correspondientes podría verse limitada. Además, por disposición de ley nuestros clientes tienen derecho de exigir una reducción de su renta bajo ciertas circunstancias y ello podría dar lugar a que las autoridades judiciales nos ordenen reducir dicha renta o reembolsar la cantidad pagada en exceso.

De conformidad con las leyes de varias de las jurisdicciones donde se ubican nuestras propiedades, si alguno de nuestros clientes se ve impedido a ocupar su inmueble como resultado de caso fortuito o de fuerza mayor, dicho cliente tendrá derecho a una reducción parcial de su renta, o bien, a dejar de pagar su renta por completo en tanto subsista dicho impedimento, dependiendo del alcance de los daños. Si el impedimento subsistiere durante un período prolongado, el inquilino tendría derecho a dar por terminado su contrato sin incurrir en responsabilidad o sanción alguna. A pesar de que contamos con cobertura de seguro contra riesgos e interrupción de actividades en todas nuestras propiedades, nuestros ingresos y los recursos disponibles para efectuar Distribuciones podrían verse negativamente afectados en el supuesto de que un número considerable de nuestros Contratos de Arrendamiento deje de generar pagos de rentas como resultado de hechos imprevistos.

Además, en el supuesto de que cualquiera de nuestros clientes sea declarado en concurso mercantil por un tribunal competente de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, el mediador de dicho procedimiento podría optar por conservar en sus términos el contrato de arrendamiento correspondiente (otorgando al pago de rentas prioridad sobre los pagos adeudados al resto de los acreedores del inquilino) o dar por terminado dicho contrato. La declaración en concurso mercantil de cualquiera de nuestros clientes podría afectar o eliminar nuestra capacidad para cobrar las rentas vencidas y cualesquiera rentas futuras; y podría postergar la reposición del inmueble arrendado, afectando nuestra capacidad para volver a arrendar dicho inmueble. Aunque podríamos optar por entablar acciones judiciales u otros procedimientos legales en contra de los clientes que hayan incumplido con sus obligaciones de los Contratos de Arrendamiento para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestro inmueble, no podemos garantizar que recuperaríamos oportunamente la posesión de dicho inmueble o que lograríamos recuperar cantidad alguna a través de dichos procedimientos, incluyendo los costos y gastos en los que hayamos incurrido en relación con dichos litigios.

Nuestros contratos de financiamiento nos exigen cubrir el servicio de nuestra deuda, nos imponen costos de refinanciamiento y contienen disposiciones restrictivas por lo que respecta a nuestras operaciones, lo cual podrá afectar nuestras políticas operativas y en cuanto a Distribuciones, así como el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los contratos de financiamiento que celebremos en relación con nuestras propiedades, así como los contratos de financiamiento vigentes que asumimos como parte de las Operaciones de Formación, incluyen o podrán incluir líneas de crédito y otros tipos de deuda incurrida al nivel de nuestras propiedades, tales como créditos hipotecarios y contratos de garantía. Es posible que nos veamos obligados a destinar una parte sustancial de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, a cubrir los pagos de principal e intereses previstos en dichos contratos, lo cual reducirá el importe de los recursos disponibles para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs, para uso en relación con nuestras operaciones e inversiones en activos, para desarrollar futuras oportunidades de negocios, o para otros fines.

Al 31 de diciembre de 2014, nuestra deuda era de \$9,573.20 millones de pesos equivalentes a aproximadamente USD\$649.7 millones (incluyendo la deuda con cargo al Crédito Revolvente por \$1,466.1 millones de pesos, equivalente a aproximadamente USD\$99.5 millones). Además, tendremos la capacidad de disponer de USD\$150.5 millones adicionales de conformidad con nuestro Crédito Revolvente. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con nuestros acreedores”.

De nuestros USD\$649.7 millones que se encuentran insolutos al 31 de diciembre de 2014, \$1,466.1 millones de pesos, equivalente a USD\$99.5 millones provienen del Crédito Revolvente (y los aproximadamente \$2,217.60 millones de pesos, equivalentes a aproximadamente USD\$150.5 millones disponibles al amparo de nuestro Crédito Revolvente de USD\$250.0 millones, cuando sean dispuestos), y devengan intereses a tasas variables y es posible que en el futuro celebremos contratos de crédito o incurramos en deuda que devengue intereses a tasas variables. Por lo tanto, los aumentos de las tasas de interés podrían dar lugar a un incremento en el monto de nuestros pagos de intereses a menos que logremos celebrar operaciones de cobertura eficaces con respecto a la totalidad de dicha deuda. En el supuesto de que nos veamos en la necesidad de refinanciar nuestra deuda vigente durante épocas de aumento de las tasas de interés, contracción del mercado crediticio o inestabilidad en los mercados financieros, podríamos vernos en la imposibilidad de refinanciar nuestra deuda o vernos obligados a refinanciarla a tasas de interés más altas o en términos menos atractivos, lo cual podría tener un efecto material adverso en nosotros.

El Crédito Revolvente y todos los contratos de crédito que celebremos podrán imponernos obligaciones de hacer y no hacer acostumbradas en este tipo de operaciones, que entre otras cosas pueden limitar nuestra capacidad para (i) adquirir o vender activos o líneas de negocios; (ii) incurrir en deuda adicional; (iii) efectuar inversiones en activos; (iv) constituir gravámenes sobre nuestros activos; (v) efectuar inversiones o adquisiciones; (vi) celebrar operaciones que den como resultado un cambio de control; o (vii) efectuar distribuciones sin el consentimiento de nuestros acreedores. Además, de conformidad con algunos de nuestros contratos de crédito, en el supuesto de que nuestro Administrador renuncie o sea removido de conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Administración y no logremos encontrar a un administrador sustituto que sea aprobado por los acreedores de dichos créditos (quienes no podrán negar o demorarse en otorgar su consentimiento sin causa justificada), o si nuestro Administrador deja de ser un Administrador aprobado conforme dichos créditos (causando un “cambio de control”) entonces los acreedores de dichos créditos tendrán derecho de declararnos en incumplimiento. Por otra parte, algunos de nuestros contratos de crédito exigen que el acreditado mantenga una razón crédito/valor máxima, un capital total mínimo, una razón de cobertura del servicio la deuda mínima y un índice mínimo de ocupación de los inmuebles que integran nuestro portafolio. El Crédito Revolvente también nos obligará a mantener ciertas razones y a cumplir con ciertas pruebas financieras. Véase la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación—Obligaciones y compromisos contractuales—Obligaciones con nuestros acreedores – Crédito Revolvente”. La falta de observancia de cualquiera de estos compromisos, incluyendo las razones de cobertura financiera, podría constituir una causal de incumplimiento o dar lugar al vencimiento de toda o parte de la deuda relacionada con nuestras propiedades en un momento en el que no podamos obtener financiamiento para pagar dicha deuda en términos atractivos o en lo absoluto, lo cual podría tener un efecto materia adverso en nosotros.

Es posible que nuestras estrategias de cobertura no logren mitigar los riesgos relacionados con las tasas de interés y podrían reducir el rendimiento total de las inversiones efectuadas por nuestros inversionistas.

Es posible que decidamos utilizar instrumentos financieros derivados para protegernos en ciertas medidas contra las fluctuaciones en las tasas de interés, aunque no existe operación con instrumentos derivados que nos proteja por completo. Los instrumentos de cobertura conllevan riesgos tales como la posibilidad de que nuestras contrapartes en estas operaciones no cumplan con sus obligaciones o de que los instrumentos que adquiramos no sean eficaces para reducir nuestra exposición a los riesgos relacionados con las variaciones de las tasas de interés. Además, la naturaleza de estas operaciones y el momento en que las celebremos pueden influenciar la eficacia de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias mal diseñadas y las operaciones celebradas en forma indebida podrían tener el efecto opuesto

e incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura conllevan costos relacionados con las operaciones celebradas y otros gastos. No podemos garantizar que nuestra estrategia de cobertura y los instrumentos derivados que utilicemos, contrarrestarán de manera eficaz el riesgo relacionado con la volatilidad de las tasas de interés, o que las operaciones de cobertura que celebremos no nos acarrearán pérdidas que puedan reducir el rendimiento recibido por nuestros inversionistas.

Tenemos obligaciones que están garantizadas por prácticamente todos nuestros activos y, por lo tanto, nuestros activos y desempeño financiero podrían verse afectados en forma adversa si no efectuáramos los pagos necesarios en relación con nuestra deuda.

Los acreedores bajo los contratos de crédito existentes son beneficiarios de gravámenes constituidos sobre las propiedades que integran nuestro Portafolio Inicial, y sobre los flujos de efectivo generados por dichas propiedades.

En el supuesto de que no cumplamos debidamente con nuestras obligaciones de servicio de nuestra deuda, nuestros acreedores podrían ejecutar sus derechos de garantía y obtener la adjudicación de las propiedades respectivas. Por lo tanto, cualquier incumplimiento con nuestras obligaciones de deuda podría dar lugar a la pérdida de la totalidad o parte de nuestras inversiones. En tanto subsista cualquier causal de incumplimiento con nuestros contratos de crédito, tendremos prohibido recibir los flujos de efectivo generados por nuestras propiedades, o nuestro derecho a recibir dichos flujos se verá limitado. Prevemos que en el futuro incurriremos en deuda adicional, tanto a tasa fija como a tasa variable, para financiar la adquisición de propiedades adicionales, lo cual incrementará nuestro total de deuda. La contratación de dicha deuda o el incumplimiento de nuestras obligaciones con la misma podrían dar lugar a la constitución de prendas, gravámenes u otros derechos de garantía sobre los activos de nuestro fideicomiso, y dichos derechos de garantía podrían ser preferentes a los derechos de los tenedores de nuestros CBFIs.

Es posible que recurramos a fuentes de financiamiento externas para cubrir nuestras futuras necesidades de capital de trabajo; y si llegásemos a experimentar problemas para obtener financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de concretar las adquisiciones necesarias para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir el desarrollo o la remodelación de proyectos, para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento, o para efectuar inversiones en activos.

A fin de cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR y así poder ser considerados como una FIBRA en los términos del artículo 188 de dicha ley, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir anualmente a los tenedores de nuestros CBFIs a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior. En términos de la LISR, nuestro Resultado Fiscal neto representa nuestra utilidad antes de impuestos por el año respectivo, menos las deducciones autorizadas por la propia LISR. Debido a esta obligación de distribución de nuestro resultado fiscal, prevemos que los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones no serán suficientes para satisfacer nuestras futuras necesidades de capital de trabajo, incluyendo el capital necesario para efectuar adquisiciones, para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades o remodelarlas, y para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento o refinanciar dicha deuda. Además, los ingresos generados por nuestras operaciones que retengamos también podrían resultar insuficientes para cubrir los costos relacionados con las inversiones en activos necesarias para mantener nuestras propiedades en condiciones adecuadas de operación y funcionamiento, o para subsanar cualesquiera deficiencias de los edificios construidos sobre las mismas. Por otra parte, no tenemos previsto mantener reservas de capital de trabajo permanentes.

Como resultado de lo anterior, podríamos recurrir a fuentes de financiamiento externas, incluyendo la emisión de instrumentos de deuda y capital, para financiar nuestras futuras necesidades de capital. Las tasas de interés y los términos y condiciones generales de los financiamientos disponibles en México no son competitivos en comparación con otros países. La disponibilidad de financiamiento mediante la emisión de instrumentos de capital dependerá en parte del precio de mercado de nuestros CBFIs, que podría fluctuar con base en nuestro desempeño operativo y en la situación general del mercado. Si no

lográsemos obtener el capital que necesitamos, podríamos vernos en la imposibilidad de efectuar las inversiones que necesitamos para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir en desarrollo o la remodelación de proyectos, o para cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento, ya sea sin incurrir en costos adicionales o en lo absoluto. Nuestro acceso a fuentes de capital dependerá de muchos factores sobre los que tenemos un control limitado o que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuando a nuestros ingresos y nuestra capacidad de pago de Distribuciones tanto en el presente como en el futuro, y el precio de mercado de nuestros CBFIs. Si no lográramos obtener acceso a los mercados de capitales en forma oportuna o en términos favorables, podríamos vernos en la imposibilidad de aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten en el mercado.

Es posible que los lineamientos de apalancamiento y requerimientos de liquidez a largo plazo requeridos conforme a la Circular Única de Emisoras afecten adversamente las Distribuciones en perjuicio de los Tenedores.

La Circular Única de Emisoras nos obliga a cumplir con un requerimiento de liquidez de largo plazo al momento de asumir cualquier Endeudamiento, lo que trae como consecuencia una posible dilución en el valor y rendimiento esperado de los CBFIs al generarse la necesidad de mantener niveles altos de activos líquidos, los cuales generarían rendimientos significativamente inferiores al costo de financiamiento de pasivos (*carry negativo*), lo que podría reducir las Distribuciones en perjuicio de los Tenedores, con la previsible consecuencia de una reducción significativa en el valor de mercado de los CBFIs.

Asimismo, en caso de incumplir con los Lineamientos de Apalancamiento en términos de lo establecido en la Circular Única de Emisoras, nos veríamos imposibilitados para continuar asumiendo Endeudamientos lo cual podría tener un efecto adverso sobre nuestra capacidad para realizar Inversiones adicionales, en tanto no se cumpla nuevamente con dichos lineamientos.

La existencia de una fuerte competencia podría dar como resultado una disminución o impedir el aumento de nuestros índices de ocupación y nuestras rentas, así como limitar nuestras oportunidades de inversión.

Competiremos con una gran cantidad de propietarios, desarrolladores y administradores de Instalaciones Industriales y bienes raíces, muchos de los cuales cuentan con propiedades similares a las nuestras, en los mismos mercados en los que operamos. Nuestras propiedades compiten con base en diversos aspectos, incluyendo ubicación, edad, funcionalidad, calidad de la construcción, mantenimiento y diseño. En los últimos años el sector inmobiliario se ha vuelto más institucionalizado y han incursionado en el mercado varias FIBRAS nuevas, incluyendo FIBRAS concentradas en inmuebles industriales. Por lo tanto, es posible que nos enfrentemos a una competencia cada vez más fuerte de parte de instituciones que cuenten con mayores recursos y puedan o estén dispuestas a asumir mayores riesgos que nosotros, para concretar adquisiciones, atraer clientes y otros aspectos. Además, es posible que incursionen en el mercado nuevos fondos que también quieran aprovechar las ventajas fiscales derivadas de las inversiones inmobiliarias a través de FIBRAS u otros vehículos similares, lo cual podría incrementar considerablemente las presiones competitivas en el sector inmobiliario. La competencia entre posibles compradores reduce nuestras oportunidades de inversión y puede incrementar el poder de negociación de los propietarios que deseen vender sus inmuebles. Además, es posible que algunas de las propiedades con las que competimos sean más nuevas, estén mejor ubicadas o sean más atractivas que las nuestras. Por otra parte, dependiendo de su disponibilidad de recursos, es posible que nuestros competidores tengan mayor flexibilidad que nosotros para ofrecer descuentos en rentas a fin de atraer clientes. En el supuesto de que nuestros competidores ofrezcan espacio a rentas más bajas que las imperantes en el mercado o que las que nosotros cobramos actualmente a nuestros clientes, podríamos perder clientes ya existentes y posibles clientes o vernos presionados para reducir los precios de nuestras rentas, ofrecer descuentos considerables, efectuar mejoras u otorgar derechos de terminación anticipada u

opciones de renovación en términos favorables para nuestros clientes para conservarlos tras el vencimiento de sus contratos, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Si no lográramos renovar nuestros arrendamientos actuales o arrendar los espacios vacantes en nuestras propiedades, ya sea a precios de renta iguales o superiores a los actuales o en lo absoluto, nuestros ingresos por arrendamiento podrían verse afectados en forma adversa.

Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 96.3% (en términos de ARB) de las propiedades integrantes del Portafolio Actual se encontraban ocupadas y los Contratos de Arrendamiento de las mismas tenían una vigencia restante promedio de 33 meses. Al 31 de diciembre de 2014, los Contratos de Arrendamiento con vencimientos en 2015 y en 2016 representaban el 20.5% y el 20.1% de nuestra ARB total, respectivamente. No podemos garantizar que lograremos renovar la totalidad de dichos contratos o volver a arrendar nuestras propiedades a precios iguales o superiores a los actuales, o que no nos veremos obligados a ofrecer reducciones de rentas, a efectuar mejoras para nuestros inquilinos o a otorgarles derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables, a fin de atraer nuevos clientes o conservar a nuestros clientes actuales. Además, como parte de nuestra estrategia de crecimiento, en el futuro podríamos adquirir propiedades ya desarrolladas adicionales; y no podemos garantizar que lograremos adquirir y mantener clientes para dichas propiedades en términos favorables o en lo absoluto.

Existen varios factores que podrían provocar una disminución en las rentas que cobramos a nuestros clientes, incluyendo las presiones para ofrecer precios competitivos en nuestros mercados y la actual incertidumbre económica a nivel global; y nuestra capacidad para mantener nuestros precios actuales o incrementarlos en el futuro podría ser limitada. Los precios de las rentas previstas en los contratos que se encuentran próximos a vencer, pueden ser más altos que los que logremos establecer en nuestros nuevos contratos; y también podríamos vernos obligados a ofrecer mayores concesiones que las ofrecidas anteriormente. En la medida en que nuestras propiedades o partes de las mismas permanezcan desocupadas por largos períodos, podríamos percibir rentas más bajas o no percibir rentas en relación con dichas propiedades. Además, el precio de venta de una propiedad podría verse afectado debido a que el valor de mercado de un determinado inmueble depende en gran medida del valor de los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad.

Podría darse el caso de que no logremos sacar a un cliente rápidamente después del vencimiento de su contrato, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros ingresos y resultados de operación.

En el supuesto de que algún cliente incumpla con el pago de sus rentas y se rehúse a desocupar el inmueble correspondiente, nos veremos forzados a interponer una demanda de evicción en su contra. De conformidad con la ley, el arrendador únicamente puede retomar la posesión de un inmueble arrendado con base en una sentencia definitiva dictada por un tribunal competente, pero en términos generales la ley tiende a favorecer al inquilino. De conformidad con los códigos civiles de muchos de los estados donde se ubican nuestras propiedades, se requiere aviso previo para que proceda la evicción al final del arrendamiento. La celebración de un juicio, la ejecución de la sentencia respectiva, la evicción del inquilino y el cobro de las rentas vencidas, pueden representar procedimientos largos y costosos que pueden tardar varios años en resolverse. Nuestra capacidad para lanzar a un inquilino en forma oportuna y reemplazarlo con un nuevo cliente, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestra estrategia de crecimiento futuro dependerá en parte de que adquiramos nuevas propiedades, y es posible que no concretemos dichas adquisiciones o que las adquisiciones que concretemos no generen el desempeño previsto.

Nuestra capacidad para obtener resultados rentables y crecer en términos de activos dependerá en gran medida de nuestra capacidad para identificar y adquirir propiedades y conservar a nuestros

clientes en términos favorables. Sin embargo, salvo por lo descrito en este Reporte Anual, no hemos celebrado ningún contrato de compraventa respecto de ninguna propiedad para fines de inversión en el futuro. Por lo tanto, nuestros inversionistas no tendrán la oportunidad de evaluar la forma en que invertiremos nuestro capital ni los méritos económicos de las inversiones que adquiramos en última instancia con dichos recursos, antes de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs. Nuestra capacidad para adquirir propiedades en términos favorables e integrarlas y administrarlas exitosamente, está sujeta a los siguientes riesgos:

- podría suceder que no lográramos identificar propiedades que satisfagan nuestros objetivos de inversión o que seamos capaces de adquirir exitosamente;
- la competencia de parte de otros posibles adquirentes podría dar lugar a un aumento en el precio de la propiedad deseada;
- podría darse el caso de que nuestras operaciones no generen flujos de efectivos suficientes, o de que no logremos obtener el financiamiento (ya sea a través de deuda o de capital) necesario para efectuar una adquisición, ya sea en términos satisfactorios o en lo absoluto;
- los contratos relacionados con la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a condiciones de cierre estándar, incluyendo la conclusión de auditorías preliminares con resultados satisfactorios; y podría darse el caso de que invirtamos una cantidad considerable de tiempo y recursos en posibles adquisiciones que no lleguemos a consumir;
- nuestras estimaciones con respecto a los costos necesarios para adaptar una propiedad adquirida a fin de adecuarla a los estándares del mercado, podrían resultar erróneas.
- podría resultar que las propiedades que adquiramos no contribuyan a mejorar nuestros resultados tras su adquisición, o que no logremos administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades a fin de que cumplan con nuestras expectativas; y
- podría suceder que adquiramos propiedades sin recurso o con recursos limitados contra cualesquiera responsabilidades conocidas o desconocidas, incluyendo: obligaciones de remediación de la contaminación ambiental; Demandas de clientes, proveedores u otras personas en contra de los anteriores propietarios de los inmuebles correspondientes; y Demandas de indemnización interpuestas por los socios, consejeros, funcionarios y otras personas relacionadas con los anteriores propietarios de dichos inmuebles.

Si no lográsemos consumir la adquisición de propiedades en términos favorables o administrar las propiedades adquiridas de manera que las mismas cumplan con nuestros objetivos o expectativas, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Es posible que no logremos ampliar nuestras operaciones a nuevos mercados, lo cual podría afectar en forma adversa los ingresos generados por nuestras inversiones inmobiliarias en dichos mercados.

Si se nos presenta la oportunidad, podríamos explorar la adquisición de propiedades en nuevos mercados dentro de México. Todos los riesgos relativos a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades en nuestros mercados actuales, son igualmente aplicables a nuestra capacidad para adquirir, integrar y administrar exitosamente propiedades ubicadas en nuevos mercados. Además de estos riesgos, es posible que no poseamos el mismo nivel de conocimientos con respecto a la dinámica y las condiciones de cualquier mercado en el que pretendamos incursionar, lo cual podría afectar nuestra capacidad para incursionar y operar en dicho mercado. Cabe la posibilidad de que no logremos obtener los rendimientos deseados sobre nuestras inversiones en estos nuevos mercados. Si

no logramos incursionar exitosamente en nuevos mercados, nuestro desempeño operativo podría verse adversamente afectado.

Dependemos de nuestra relación con Prologis.

Nuestra relación con Prologis es importante para nuestro negocio. Entre otros riesgos creemos que tendremos beneficios y dependeremos en cierta medida de nuestra posición como Afiliada de Prologis para obtener acceso a experiencia en la industria, conocimientos sobre el mercado, una amplia red de relaciones con clientes, personal altamente calificado y posibles oportunidades de inversión o asesoría. Por lo tanto, en el supuesto de que nuestra relación con Prologis se deteriore o de que Prologis no nos proporcione apoyo suficiente para lograr nuestros objetivos estratégicos y de negocios, nuestro desempeño financiero podría verse afectado significativamente en forma adversa.

Podría suceder que no lográramos identificar todos los defectos importantes u otras deficiencias relacionadas con nuestras propiedades o con cualesquiera propiedades que adquiramos en el futuro y, por lo tanto, podríamos vernos expuestos a pasivos desconocidos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

Tenemos la intención de efectuar adquisiciones futuras y las mismas podrían exponernos a pasivos que desconozcamos. Aunque consideramos que las auditorías preliminares que llevamos a cabo son razonables, no podemos garantizar que nuestras auditorías, estudios e inspecciones descubrirán todos los defectos o deficiencias de las propiedades correspondientes, incluyendo por lo que respecta a sus títulos de propiedad y a la existencia de contaminación ambiental o sustancias peligrosas en las mismas. Además, como parte de las Operaciones de Formación, las Entidades Aportantes únicamente efectuaron declaraciones y otorgado garantías limitadas con respecto a las propiedades, y dichas declaraciones y garantías únicamente estarán vigentes durante ciertos plazos. Además, sujeto a ciertos deducibles, límites mínimos y límites máximos, las Entidades Aportantes se han obligado a indemnizarnos en caso de que dichas declaraciones resulten incorrectas. Dada la posibilidad de que no logremos identificar muchos defectos y pasivos durante la vigencia de dichas declaraciones y garantías, incluyendo posibles responsabilidades en materia ambiental, podríamos perder nuestros recursos en contra de los propietarios originales en caso de que posteriormente surjan defectos, responsabilidades y/o pasivos.

Los defectos y las deficiencias de carácter desconocido pueden incluir defectos en el título de propiedad, conflictos con respecto a dicho título, gravámenes, servidumbres y otras afectaciones. Las responsabilidades y los pasivos de carácter desconocido pueden incluir obligaciones de limpieza o remediación de condiciones ambientales no reveladas, demandas interpuestas por clientes, proveedores u otras personas que hayan tenido tratos con las entidades correspondientes con anterioridad a la fecha de adquisición, obligaciones fiscales, problemas laborales y pasivos devengados pero no pagados, incurridos en el curso habitual de los negocios o por cualquier otro motivo. Si dichos defectos, deficiencias, responsabilidades y pasivos son de una magnitud considerable ya sea en lo individual o en su conjunto, podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. Además, es posible que en el futuro adquiramos propiedades que tengan obligaciones de deuda y podríamos vernos en la necesidad de pagar dicha deuda, obtener nuevos créditos para cumplir con el servicio de nuestra deuda, o refinanciar la deuda correspondiente a dichas propiedades. Podría darse el caso de que no contemos con los recursos necesarios para cumplir con las obligaciones relacionadas con dichas deudas y que no podamos pagar las deudas relacionadas con dichas propiedades, lo cual podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Es posible que no tengamos éxito en la venta de propiedades a terceros.

Las inversiones en inmuebles son relativamente ilíquidas y difíciles de vender rápidamente. Esta falta de liquidez podría limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante los cambios en la situación económica y otros factores. Podríamos enfrentar problemas para vender o volver a arrendar cualquier propiedad que se haya quedado vacante como resultado del incumplimiento del cliente con su

contrato de arrendamiento, del vencimiento de su arrendamiento o de cualquier otra circunstancia. Además, el precio de venta de una propiedad podría disminuir en virtud de que el valor de mercado de una propiedad depende principalmente del valor de los Contratos de Arrendamiento de dicha propiedad. También podríamos adquirir propiedades a través de contratos que limiten nuestra capacidad para vender dicha propiedad antes de cierto período de tiempo. Estas prohibiciones podrían afectar nuestra capacidad para intercambiar una propiedad por efectivo y podrían afectar el efectivo disponible para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Los contratos de crédito relacionados con nuestras propiedades también nos imponen ciertas obligaciones de no hacer que limitan nuestra capacidad para vender activos sin el consentimiento de los acreedores respectivos. Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades en términos ventajosos se ve afectada por la competencia de parte de otros propietarios de inmuebles que también estén intentando vender sus inmuebles, por la situación del mercado —incluyendo los índices de capitalización aplicables a nuestras propiedades— y por otros factores que se encuentran fuera de nuestro control. Los terceros que pretendan adquirir nuestras propiedades podrían requerir financiamiento mediante de la colocación de instrumentos de deuda o capital en mercados públicos o privados, para comprarnos dichas propiedades. En caso de que éstos terceros no tengan acceso o tengan acceso limitado a fuentes de financiamiento en términos favorables, la venta de nuestras propiedades podría postergarse y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra capacidad para vender nuestras propiedades está sujeta a las limitaciones inherentes al cumplimiento de los requisitos necesarios para conservar nuestro tratamiento fiscal de FIBRA. Para ser considerados como una FIBRA, debemos cumplir con diversos requisitos que incluyen el abstenernos de vender cualquier inmueble desarrollado o adquirido por nosotros, durante un período de cuando menos cuatro años contados a partir de la conclusión de su desarrollo o del cierre de su adquisición, según sea el caso. Si vendiésemos alguna propiedad durante dicho período, sufriríamos consecuencias fiscales adversas sumamente considerables que podrían hacer menos deseable la venta de dicha propiedad. Estas restricciones y derechos podrían suprimir nuestra capacidad para vender nuestras propiedades y recaudar capital rápidamente o en el momento oportuno.

Si incurriésemos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o que excedan de los montos amparados por nuestras pólizas de seguro, nos veríamos obligados a pagar dichas pérdidas y ello podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Contamos con cobertura de seguros contra daños en bienes y pérdida de ingresos por arrendamiento por causas tales como incendios y otros siniestros amparados por una póliza de cobertura extendida que abarca tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo; y con cobertura de seguros por responsabilidad comercial general y responsabilidad ambiental, todo ello en la medida adecuada para los mercados donde se ubican nuestras operaciones y negocios. Nuestras pólizas de seguro incluyen las especificaciones y límites asegurados acostumbrados para otras propiedades, actividades de negocios y mercados similares. Existen algunas pérdidas que no están aseguradas o no pueden asegurarse por completo —incluyendo las ocasionadas por inundaciones, terremotos, guerras, actos de terrorismo o insurrecciones— debido a que consideramos que su aseguramiento sería incosteable o no sería prudente desde el punto de vista económico. Si las pérdidas se encuentran aseguradas, podríamos vernos obligados a pagar un deducible considerable como parte de nuestra reclamación de pago, antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarnos el importe de dicha pérdida, y la pérdida podría exceder del límite asegurado. Si una o varias de nuestras propiedades se viera afectada por una pérdida que no esté asegurada o que exceda del límite asegurado, sufriríamos una pérdida considerable por concepto del capital invertido y los futuros ingresos de dichas propiedades; y podríamos continuar obligados al pago de cualquier deuda con recurso relacionada con dicha propiedad.

Por otra parte, no podemos garantizar que nuestras aseguradoras continuarán ofreciendo productos que proporcionen suficiente cobertura a primas razonables desde el punto de vista comercial. Si sufriéramos una pérdida que no esté asegurada o que exceda del límite asegurado, en relación con una o

más de nuestras propiedades, o si nuestras aseguradoras incumplen con sus compromisos de cobertura respecto de las pérdidas aseguradas, podríamos perder el capital invertido en las propiedades afectadas y los futuros ingresos esperados de dichas propiedades; y si dichas propiedades tienen contratada deuda, seguiríamos estando obligados a pagar cualesquiera créditos hipotecarios u otras obligaciones financieras relacionadas con dichas propiedades. Cualquiera de las pérdidas antes descritas y cualquier incremento en los costos de nuestros seguros podrían afectar en forma adversa nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros flujos de efectivo, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones y pagos a los tenedores de nuestros CBFIs, y el desempeño del precio de mercado de los CBFIs.

Además, en el futuro podríamos reducir o discontinuar la cobertura de ciertos riesgos o las condiciones aplicables a la totalidad o algunas de nuestras propiedades, si consideramos que el costo de las primas de cualquiera de dichas pólizas es superior al valor de la cobertura descontada para reflejar el riesgo de pérdida. La falta de obtención o mantenimiento de cobertura de seguros también podría constituir una causal de incumplimiento con nuestros contratos de crédito

Podría darse el caso de que no lográramos controlar nuestros costos de operación o de que nuestros gastos se mantuvieran constantes o aumentaran aun cuando nuestros ingresos no se incrementaran, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operación.

Nuestros costos de operación podrían aumentar como resultado de factores que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo factores relacionados con el incremento de: (i) los costos de nuestros seguros; (ii) el mantenimiento requerido por nuestras propiedades; (iii) el índice de desocupación de nuestras propiedades; (iv) los costos relacionados con el cumplimiento de la regulación gubernamental, incluyendo la legislación en materia de uso del suelo, ambiental, inmobiliaria y fiscal, así como con las multas y sanciones aplicables; y (v) las tasas de interés y nuestras necesidades de inversión en activos. Por lo general, mientras las propiedades están ocupadas, los gastos por concepto de seguros, seguridad y mantenimiento se trasladan al cliente. Sin embargo, nosotros tenemos que cubrir estos costos en relación con las propiedades que se encuentran vacantes.

Los gastos relacionados con la propiedad y operación de un inmueble no necesariamente disminuyen cuando los factores tales como la situación del mercado y la competencia ocasionan una disminución en los ingresos generados por dicho inmueble. Además, algunos costos relacionados con las inversiones en inmuebles —tales como los impuestos prediales y los pagos de deuda— no disminuyen aunque el inmueble no se encuentre ocupado por completo o cuando las circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos. Por lo tanto, si nuestros ingresos disminuyeran podríamos vernos en la imposibilidad de reducir nuestros gastos en la misma medida; y si nuestros costos de operación aumentan debido a cualquiera de los factores antes descritos, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa.

Podríamos vernos forzados a efectuar inversiones de capital significativas para mejorar nuestras propiedades con el fin de retener y atraer clientes, lo cual podría provocar una disminución en nuestros ingresos de operación y reducir los recursos disponibles para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs.

Es posible que tras el vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles nos veamos forzados a otorgar concesiones en rentas a nuestros clientes, o a acceder a sus solicitudes de que efectuemos remodelaciones de carácter general o conforme a sus especificaciones y otras mejoras, o de que les prestemos servicios adicionales. Como resultado de lo anterior, podríamos vernos forzados a efectuar inversiones o a incurrir en gastos considerables para conservar a los clientes cuyos arrendamientos se encuentren próximos a vencer y para atraer una cantidad suficiente de nuevos clientes. Además, podríamos vernos en la necesidad de recaudar capital adicional para cubrir dichos gastos. En el supuesto de que no logremos recaudar dicho capital o de que no identifiquemos fuentes de financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de cubrir los gastos necesarios. Esto podría dar

lugar a que nuestros clientes no renueven sus contratos a su vencimiento, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestras operaciones están sujetas a una extensa regulación en materia ambiental y de seguridad; y si incurriésemos en un incumplimiento de las leyes y reglamentos en materia ambiental y de seguridad o en cualquier responsabilidad de conformidad con dichas leyes y reglamentos, podríamos incurrir en costos que afecten en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestras operaciones están sujetas a la legislación federal y estatal en materia de protección ambiental. Al amparo de estas leyes, el gobierno ha implementado un programa de protección del medio ambiente mediante la promulgación de disposiciones sobre cuestiones tales como la planeación ecológica, la elaboración de estudios de impacto y riesgo ambiental, la contaminación atmosférica, la designación de áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y racionalización del uso de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Tanto las autoridades federales—incluyendo la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (la “SEMARNAT”), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente (la “PROFEPA”) y la Comisión Nacional del Agua (la “CONAGUA”)— como los gobiernos estatales y municipales, están facultados para: (i) entablar acciones civiles, administrativas y penales en contra de las empresas que violen la legislación en materia ambiental; (ii) clausurar total o parcialmente de forma temporal o definitiva cualquier establecimiento que no se encuentre en cumplimiento con dicha legislación; (iii) imponer multas económicas por el equivalente de hasta 50,000 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; entre otros. Además, bajo las leyes federales mexicanas en materia ambiental, el dueño o su operador pueden ser responsables por el costo de remover, o remediar el daño causado por, sustancias tóxicas o peligrosas en dicha propiedad. Dichas leyes comúnmente atribuyen responsabilidad al dueño o al operador, ya sea que hayan tenido conocimiento o no, o sean responsables, de la presencia de sustancias peligrosas o tóxicas.

A pesar de que los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros clientes nos otorgan recursos en el supuesto de que sus operaciones ocasionen daños ambientales, y de que contamos con cobertura de seguros en contra de algunos de estos riesgos ambientales por cantidades que consideramos equiparables a las contratadas habitualmente de acuerdo con los estándares aplicables a nuestra industria, no podemos garantizar que nuestros clientes nos reembolsarán el importe total de las pérdidas que suframos o remediarán los daños ambientales ocasionados, que nuestras pólizas de seguro serán suficientes para cubrir los daños que suframos, o que siempre tendremos acceso a cobertura de seguros contra estos posibles daños. Además, por lo general las pólizas de seguro no amparan las multas y sanciones derivadas de la falta de cumplimiento de las leyes y reglamentos en materia ambiental. Además, las propiedades que integran nuestro portafolio inicial no cuentan con reportes de impacto ambiental actualizados a la fecha del presente Reporte Anual, por lo que podrían existir contingencias ambientales en las propiedades recientes de las cuales no tengamos conocimiento.

Prevedemos que la regulación ambiental de nuestras operaciones a nivel federal, estatal y municipal, se volverá más estricta con el paso del tiempo. No podemos estimar el impacto de los posibles efectos de la adopción de leyes y reglamentos adicionales o más estrictos en materia ambiental, en nuestra situación financiera, nuestros resultados de operación, nuestros flujos de efectivo y nuestras inversiones en activos.

El cumplimiento de las leyes, reglamentos y obligaciones aplicables a nuestras propiedades, incluyendo por lo que respecta a los requisitos en materia de permisos, licencias, uso de suelo, uso de agua y aspectos ambientales, podrían generar altos costos y afectar en forma adversa nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestras propiedades están sujetas a diversas obligaciones y requisitos legales y reglamentarios a nivel local, incluyendo requisitos de obtención de permisos y licencias. La regulación a nivel local, incluyendo los ordenamientos y las restricciones estatales y municipales en materia de uso del suelo y el resto de las obligaciones de hacer y no hacer impuestas por las autoridades locales o las asociaciones de vecinos,

podrían limitar el uso de nuestras propiedades y obligarnos a obtener en cualquier momento la autorización de dichas entidades para cualquier efecto relacionado con nuestras propiedades, incluyendo en forma previa a la adquisición o el desarrollo de dichas propiedades, durante el proceso de desarrollo de las mismas, o para efectuar remodelaciones. Entre otras cosas, estas restricciones pueden involucrar requisitos en materia de prevención de incendios, seguridad, resistencia a sismos y remoción de asbestos y materiales peligrosos. No podemos garantizar que las políticas de regulación actuales no tendrán un efecto adverso en nuestras propiedades o en la fecha o el costo de las adquisiciones, desarrollos o remodelaciones que efectuemos en el futuro, o que no se promulgarán reglamentos adicionales que puedan ocasionar demoras o costos adicionales. Nuestra estrategia de crecimiento podría verse en forma adversa y significativa por nuestra falta de capacidad para obtener los permisos de uso de suelo, licencias y aprobaciones necesarias. La falta de obtención de dichos permisos, licencias y aprobaciones podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño financiero.

No podemos garantizar que efectuaremos Distribuciones. Los Tenedores podrían no recibir recursos por distribuciones, ya que podríamos decidir reinvertir dichos recursos. Podremos usar fondos derivados de créditos o fondos de otras personas para el pago de Distribuciones.

Tenemos la intención de efectuar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs en la medida necesaria para conservar nuestro carácter de FIBRA. En el supuesto de que nuestros activos sean insuficientes para pagar Distribuciones en efectivo, no estaremos obligados a efectuar Distribuciones a dichos Tenedores. Únicamente estamos obligados a pagar Distribuciones en la medida de los recursos que formen parte de nuestros activos. Nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador y las Afiliadas de este último no tendrán obligación alguna de efectuar Distribuciones con respecto a nuestros CBFIs.

Nuestro Administrador determinará las fechas en que se pagarán dichas Distribuciones conforme a la política de distribuciones. Los pagos de Distribuciones dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera y fiscal y otros factores que estimemos oportunos de tiempo en tiempo. El Administrador podría determinar que en lugar de destinarse el pago de Distribuciones, las cantidades disponibles se utilicen para reinvertir los recursos recibidos, lo que podría tener como consecuencia que los Tenedores no reciban por uno o más periodos las Distribuciones correspondientes. En la medida en que el importe de las Distribuciones exceda de nuestras utilidades o de los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones, podríamos vernos obligados a financiar el pago de dichas Distribuciones con nuestro capital de trabajo, los recursos netos de la Oferta Global o la venta de nuestros activos. El uso de nuestro capital de trabajo para financiar los pagos de Distribuciones podría restringir nuestras operaciones. Finalmente, las ventas de activos podrían forzarnos a enajenar nuestras propiedades en algún momento o por algún medio que no sea congruente con nuestra estrategia de venta. En el supuesto de que incurramos en deuda para financiar el pago de Distribuciones, nuestro apalancamiento y nuestros futuros gastos en intereses podrían aumentar y ocasionar que nuestras utilidades y nuestros recursos en efectivo resulten inferiores a los proyectados. Es posible que no logremos pagar Distribuciones.

Bajo nuestros contratos de crédito podríamos estar limitados en nuestra capacidad de pagar Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs. Aunque dichas limitaciones en todo momento nos permitirán realizar las Distribuciones necesarias para cumplir con el régimen de FIBRA, dichas limitaciones podrán afectar nuestra capacidad de realizar Distribuciones en exceso de los requisitos mínimos para calificar como FIBRA.

El valor razonable de nuestros Activos Inmobiliarios podría sufrir un deterioro que nos obligue a reconocer una pérdida por deterioro que afecte en forma adversa y significativa nuestro desempeño financiero.

Nuestros Activos Inmobiliarios se reconocerán a su valor justo en nuestros estados financieros. Dicho valor se basará inicialmente en la contraprestación pagada en relación con nuestro Portafolio Actual y, posteriormente, en avalúos practicados anualmente por peritos independientes. Cada perito independiente podrá determinar que el valor de nuestros activos ha sufrido un deterioro. El valor

razonable de nuestras propiedades podría deteriorarse como resultado de diversos factores que se encuentran fuera de nuestro Control, incluyendo la situación del mercado, la incapacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones de pago de renta o la terminación anticipada de nuestros Contratos de Arrendamiento. Además, de conformidad con las IFRS el valor total de nuestras propiedades debe calcularse sumando el valor razonable de cada propiedad en lo individual. En virtud de que la contabilidad inicial de la adquisición de un portafolio de bienes raíces (incluyendo nuestro Portafolio Inicial y cualquier portafolio inmobiliario que adquiramos en el futuro) se basa en la contraprestación total pagada con motivo de dicha adquisición, dicha contabilidad inicial refleja una “prima del portafolio” que no existirá en los avalúos posteriores (en los que el valor del portafolio se determinará con base en la suma de los valores de avalúo de cada una de las propiedades en lo individual) y, por lo tanto, dará como resultado una disminución en el valor reportado de nuestros activos.

En el supuesto de que los análisis futuros del valor razonable den como resultado una disminución en el valor razonable de nuestro portafolio inmobiliario, estaremos obligados a reconocer pérdidas no realizadas a través de nuestras ganancias y a descontar el valor razonable de dichos activos con base en su valor razonable a la fecha en que su valor en libros exceda de su valor justo, y a reconocer una pérdida no consistente en efectivo al momento de dicho reconocimiento. Las futuras ventas o enajenaciones de dichos activos podrían afectar aún más nuestras futuras ganancias y pérdidas debido a que las mismas se basan en la diferencia entre el monto de la contraprestación recibida y el valor contable de dichos activos a la fecha de su enajenación o venta. El reconocimiento de cualquier deterioro en el valor razonable de nuestros activos podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero y el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Dependemos de la información preparada por terceros, incluyendo avalúos, reportes ambientales y de ingeniería e información sobre el mercado y la industria; y dicha información conlleva un nivel considerable de incertidumbre.

Posiblemente solicitemos avalúos y reportes ambientales y de ingeniería para ayudarnos a valorar la adquisición de propiedades o determinar la forma en que administraremos los inmuebles de los que somos propietarios. Sin embargo, estos reportes no tienen la intención de servir a manera de declaración en cuanto al valor o las condiciones ambientales y de ingeniería pasadas, presentes o futuras de las propiedades correspondientes. Además, el uso de distintas metodologías o conjuntos de presunciones podría afectar los resultados de dichos estudios y las conclusiones derivadas de los mismos. Por lo tanto, la evaluación de un mismo inmueble por distintos expertos podría resultar en conclusiones muy distintas.

Los avalúos inmobiliarios se basan en gran medida en información con respecto al futuro, que por su propia naturaleza es especulativa y difícil de comprobar; y es posible que los avalúos que obtengamos no reflejen el precio que podríamos obtener en el supuesto de venta de una determinada propiedad. Los valores de avalúo de cada propiedad reflejan el análisis y la decisión por parte del valuador correspondiente con base en sus propias presunciones, estimaciones y opiniones en cuanto al valor de dicha propiedad, lo que necesariamente incluye elementos subjetivos. El uso de distintas presunciones o diferentes estimaciones y opiniones podría dar como resultado valores de avalúo muy distintos con respecto a una misma propiedad. Por lo tanto, otros valuadores podrían llegar a conclusiones muy distintas con respecto al valor de nuestras propiedades, incluyendo las que pretendemos adquirir.

No obstante que los reportes ambientales y de ingeniería que hemos obtenido en relación con nuestro Portafolio Inicial de propiedades no han revelado ningún pasivo que en nuestra opinión pueda tener un efecto adverso y significativo en nuestros negocios, muchos de dichos riesgos frecuentemente son ocultos y difíciles de evaluar y, por lo tanto, es posible que los reportes obtenidos no hayan tomado en debida consideración dichos riesgos. Además, el enfoque de las revisiones efectuadas en antelación a dichos reportes generalmente es de menor amplitud que el de otras revisiones similares efectuadas bajo

circunstancias similares en otras jurisdicciones. Si llegáremos a descubrir algún pasivo significativo en materia ambiental o en cuestión de ingeniería que no hayamos identificado previamente, el valor del inmueble afectado podría disminuir, podríamos vernos obligados a incurrir en costos adicionales y la resolución de dicho pasivo podría involucrar una cantidad de tiempo considerable.

Además, al efectuar inversiones en inmuebles y tomar decisiones con respecto a nuestras operaciones, nos basamos en ciertos reportes sobre el mercado y la industria, así como en análisis y datos sobre el mercado y la industria, preparados por fuentes independientes de información sobre la industria. Por lo general, no verificamos directamente los datos o análisis obtenidos de dichas fuentes, que son reflejo de las presunciones, estimaciones y opiniones utilizadas por dichas fuentes en dichos momentos. Por lo tanto, no podemos garantizar que los análisis, datos e información sobre el mercado y la industria preparados por dichas fuentes contienen una evaluación correcta de la situación del mercado correspondiente a la fecha en que utilicemos dicha información como base para la toma de nuestras decisiones con respecto a nuestras adquisiciones y operaciones. Si alguno de estos análisis o datos resultara ser incorrecto, tendencioso o incompleto, las decisiones tomadas con base en los mismos nos expondrían a posibles riesgos. Por ejemplo, es posible que dichos análisis y datos nos induzcan a efectuar ciertas inversiones a precios demasiado altos, a vender otras inversiones a precios demasiado bajos, o a desaprovechar del todo oportunidades favorables.

Algunas de nuestras propiedades podrían verse expuestas a desastres naturales o de otro tipo que ocasionen daños significativos y afecten en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Algunas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones más susceptibles a desastres naturales y podrían verse afectadas en forma significativa por desastres de este tipo que les ocasionen daños significativos. En particular, muchas de nuestras propiedades están ubicadas en regiones susceptibles a los temblores, en tanto que otras están ubicadas en regiones propensas a sequías y escasez de agua que podrían dar lugar a aumentos inesperados en los costos de abastecimiento de agua de nuestro fideicomiso o nuestros clientes. En el supuesto de que dichos desastres naturales u otros siniestros similares nos ocasionen una pérdida que no esté asegurada o cuyo monto exceda de los límites asegurados, podríamos incurrir en costos significativos y perder el capital invertido en la propiedad afectada y los futuros ingresos esperados de la misma, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Los clientes de nuestras propiedades podrían concluir que en virtud de la celebración de las Operaciones de Formación, la ley les otorga un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos.

En los estados donde se ubican nuestras propiedades, por disposición de ley los Arrendatarios (y, en ciertos casos, los copropietarios) gozan de un derecho de preferencia para adquirir los inmuebles arrendados por los mismos en el supuesto de que el propietario desee vender dicho inmueble a un tercero. Nuestro Portafolio Actual de bienes raíces no fue objeto de una operación de compraventa como parte de las Operaciones de Formación, sino que dicho portafolio fue adquirido por nuestro Fideicomiso mediante la compra de los derechos de fideicomisario de los Fideicomisos de Inversión que son los propietarios directos o indirectos de los inmuebles. Por lo tanto, en nuestra opinión nuestros clientes no tienen derecho de preferencia alguno con respecto a los inmuebles que tienen arrendados. Sin embargo, los clientes que no hayan renunciado a dicho derecho de preferencia a través de su contrato de arrendamiento, podrían llegar a una conclusión distinta e interponer demanda para invocar dicho derecho; y en la medida en que alguna de dichas Demandas prospere, la adquisición de la propiedad correspondiente por nuestro fideicomiso podría rescindirse o declararse nula, o podríamos resultar responsables del pago de daños y perjuicios. En dicho caso, la adquisición de dicha propiedad se revertiría y podríamos vernos obligados a devolver dicha propiedad a cambio del precio pagado por la misma, o podríamos resultar responsables del pago de daños y perjuicios.

Las fluctuaciones del tipo de cambio podrían ocasionarnos pérdidas relacionadas con nuestros Contratos de Arrendamiento denominados en dólares.

Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 84.4% de nuestra Renta Base Anualizada, estaban denominados en dólares; y aproximadamente el 15.6% de nuestra Renta Base Anualizada, estaban denominados en pesos. De conformidad con la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones denominadas en moneda extranjera y pagaderas en México a personas físicas o morales nacionales o extranjeras por disposición contractual o en ejecución de sentencia, podrán liberarse en pesos al tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación, que se vigente en la fecha y el lugar del pago o la ejecución. Por lo tanto, es posible que no recibamos las cantidades en dólares que nuestros clientes están obligados a pagar por concepto de renta y que nos veamos obligados a recibir dichas cantidades en pesos. En dicho supuesto, podríamos vernos en la imposibilidad de convertir las cantidades recibidas a dólares al mismo tipo de cambio utilizado para convertir a pesos las cantidades denominadas en dólares.

Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración

Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y el Comité Técnico.

En virtud de que (i) nuestro Administrador es una Afiliada de Prologis, (ii) todos los miembros del equipo directivo de nuestro Administrador son funcionarios de Prologis y (iii) todos los miembros del Comité Técnico (salvo los nombrados por los Tenedores (o grupos de Tenedores) de CBFIs que representen el 10% o más de nuestros CBFIs en circulación) serán nombrados por nuestro Administrador e incluirán a funcionarios de Prologis, estamos sujetos a posibles conflictos de intereses por lo que respecta al cumplimiento de las obligaciones de dichas entidades para con nuestro Fideicomiso. Prologis es un Administrador y desarrollador de Instalaciones Industriales a nivel global y cuenta con una amplia gama de inversiones e intereses de negocios, algunos de los cuales es probable que compitan o se encuentren en conflicto con los intereses de nuestro fideicomiso o de los tenedores de nuestros CBFIs. Los negocios de Prologis en México actualmente incluyen inmuebles industriales Clase A que aún no son aportados a nuestro fideicomiso. Prologis seguirá siendo propietario y Administrador de estas propiedades excluidas; y según lo descrito más adelante, algunos miembros de nuestro equipo directivo también son miembros del equipo directivo y/o el Comité Técnico, según aplique, de otras entidades administradas por Prologis. Además Prologis tiene la intención de seguir desarrollando Instalaciones Industriales en México y no está obligado a ofrecernos ninguna de dichas propiedades en virtud de nuestro derecho de preferencia o por cualquier otro motivo. En el supuesto de que Prologis, nuestro Administrador o el Comité Técnico actúe o reciba instrucciones de actuar en interés propio o de manera que ponga en riesgo los intereses de nuestro fideicomiso y del resto de los tenedores de nuestros CBFIs, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa y significativa. Dichos conflictos de intereses podrían incluir lo siguiente:

- *Los Convenios de Aportación fueron negociados por personas relacionadas.* Nuestro Portafolio Actual de bienes raíces fue aportado por Afiliadas de Prologis y es posible que en el futuro adquiramos inmuebles adicionales que pertenezcan a afiliadas de Prologis. En virtud de que estas aportaciones y/o adquisiciones no se negociaran en términos de mercado y no se obtenga ningún avalúo independiente, existen posibles conflictos de intereses con respecto a la negociación del precio pagadero y al resto de los términos. Por lo tanto, los términos de la aportación o adquisición de una determinada propiedad pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación continua con Prologis y sus afiliadas, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a los Convenios de Aportación o adquisición que hemos celebrado o que

celebrems en el futuro con afiliadas de Prologis, o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza.

- *Nuestro Contrato de Administración fue negociado por personas relacionadas.* Nuestro Contrato de Administración no se negoció en términos de mercado y, por lo tanto, involucra ciertos conflictos de intereses por lo que respecta a la negociación de algunos de sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos a nuestro Administrador y el procedimiento aplicable a la remoción del mismo. Por lo tanto, los términos de nuestro Contrato de Administración pueden ser menos favorables que los términos que se habrían establecido si los mismos se hubiesen negociado como parte de una operación entre personas no relacionadas. Además, debido a nuestro deseo de mantener una relación continua con Prologis y sus afiliadas, es posible que no hagamos valer nuestros derechos conforme a nuestro Contrato de Administración o que no los hagamos valer con la suficiente fuerza. Por otra parte, nuestro Contrato de Administración sólo puede darse por terminado en los casos limitados descritos en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Remoción; terminación”.
- *Posibles conflictos relacionados con los honorarios de nuestro Administrador.* Es posible que en algunas ocasiones las decisiones de nuestro Administrador sean contrarias al mejor de los intereses de nuestro Fideicomiso o no estén totalmente alineadas con dicho interés. Los honorarios que pagaremos a nuestro Administrador podrían influir en sus decisiones con respecto a nuestras actividades. Entre otras cosas, esta contraprestación podría afectar el juicio de nuestro Administrador con respecto a la oferta de CBFIs Adicionales así como la celebración de adquisiciones o ventas futuras, o los Contratos de Arrendamiento actuales o futuros de nuestros clientes. Los honorarios recibidos por nuestro Administrador en relación con las operaciones que involucren el manejo de nuestros activos y la administración de nuestras propiedades y Contratos de Arrendamiento, no necesariamente se basan en la calidad a largo plazo de la inversión o el arrendamiento o en la calidad de los servicios prestados a nuestro fideicomiso. Además, algunos de los honorarios de nuestro Administrador se basan en su desempeño y esta forma de compensación podría fomentar la celebración de ciertas adquisiciones, arrendamientos, contratos de prestación de servicios y otras operaciones o actividades relacionadas con nuestras operaciones por las que paguemos un precio o incurramos en un riesgo excesivo. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios”. Adicionalmente, según se describe más adelante, las afiliadas de Prologis, en su calidad de tenedores de CBFIs podrán participar y votar en asambleas de Tenedores en las que se proponga la modificación (incluyendo incrementos) de las comisiones u honorarios del Administrador.
- *Afiliadas de Prologis y nuestro Administrador pudieran implementar estrategias de negocios similares a las de nuestro fideicomiso y es posible que compitan con nosotros con el mismo en el futuro.* Prologis continúa siendo propietario y operando algunas naves industriales en México que no han sido aportadas al Fideicomiso. No podemos asegurar que estas entidades no competirán con nosotros, ya sea con respecto a nuestros clientes conforme a lo descrito abajo o en cualquier otro sentido.
- *Competencia con respecto a las oportunidades de inversión.* Es posible que tengamos que competir con otras entidades de Prologis para capturar las oportunidades de adquisición de inmuebles que se presenten; y nuestro Administrador podría verse sujeto a conflictos de intereses si compite en contra de dichas entidades en nuestra representación. En consecuencia, es posible que no logremos o no tengamos oportunidad de adquirir propiedades atractivas que también les interesen a otras entidades de Prologis. Aunque de conformidad con lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de Inversión—Derecho de preferencia”, Prologis nos ha otorgado y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos

otorguen un derecho de preferencia para adquirir ciertas propiedades de inversión cuándo sean puestas a la venta por terceros en México. Existen algunas limitaciones a dicho derecho. Por lo tanto, no podemos garantizar que tendremos acceso a todas las oportunidades de inversión atractivas que también sean identificadas por Prologis.

- *Competencia con respecto a clientes.* También podríamos competir con otras entidades relacionadas con o administradas por Prologis, para atraer clientes. Aunque de conformidad con lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de Inversión—Derecho de preferencia”, Prologis nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir ciertas propiedades de inversión en México cuando y si decide enajenar dichas propiedades, existen limitaciones significativas a dicho derecho tales como: (i) la falta de recurso contra el propietario del inmueble en caso que Prologis no logre causar que dichas entidades cumplan con los compromisos asumidos por Prologis en virtud del derecho de preferencia; y (ii) el documento mediante el cual se otorga el derecho de preferencia no contempla penalidades para Prologis en caso de incumplimiento, por lo que es posible que tampoco puedan reclamarse cantidades (incluyendo daños y perjuicios) a Prologis en dicho supuesto. Por lo tanto, es posible que tengamos acceso a la adquisición de las propiedades objeto del derecho de preferencia que se describe en la sección “Políticas con Respecto a Ciertas Actividades-Políticas de Inversión-Derecho de Preferencia”, y que no podamos reclamar pago o compensación alguna a ninguna persona. Como alternativa, podríamos optar por no comprar una o varias de las propiedades que nos sean ofrecidas como resultado de nuestro derecho de preferencia. En cuyos casos, podemos competir por clientes con las entidades de Prologis que sean dueñas de Instalaciones Industriales Clase A y otras propiedades similares a las nuestras.
- *Dedicación de tiempo y atención por parte del equipo directivo de nuestro Administrador.* Nuestro Administrador se dedica a otras actividades adicionales a la administración de nuestro fideicomiso y, por lo tanto, no se dedicará exclusivamente a ello. Aun cuando no exista ningún conflicto de intereses directo, los demás negocios e inversiones de Prologis podrían distraer el tiempo y la atención dedicados a nuestro fideicomiso por el Administrador o por los miembros del Comité Técnico, lo cual podría tener un efecto material adverso en el desempeño de sus obligaciones para con nuestro Fideicomiso y, en consecuencia, en nuestro desempeño financiero.
- *Posibles coinversiones.* Es posible que efectuemos inversiones en forma conjunta con otros fondos o vehículos de inversión administrados o patrocinados por afiliadas de Prologis; la relación con dichas entidades podría influir en las decisiones adoptadas por nuestro Administrador, el Comité Técnico o el personal a cargo de dichas coinversiones.

A pesar de que hemos adoptado políticas y procedimientos con respecto a la celebración de Operaciones con Personas Relacionadas y a los conflictos de intereses, no podemos garantizar que dichas políticas y procedimientos resultarán eficaces para impedir que los conflictos de intereses reales o los posibles conflictos de intereses se resuelvan en términos desfavorables para nuestro Fideicomiso o para los Tenedores de nuestros CBFIs. Además, no tendremos recurso alguno en contra de Prologis en el supuesto de que éste decida desarrollar, adquirir o administrar Instalaciones Industriales que se contrapongan a nuestras estrategias de negocios y crecimiento. En el supuesto de que surja algún conflicto de intereses y de que el mismo se resuelva de manera que se otorgue un tratamiento favorable a las entidades o a los fondos afiliados de Prologis o a los otros intereses del personal de nuestro Administrador o de los miembros del Comité Técnico, o de manera que dañe la reputación de nuestro Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado en forma adversa y significativa.

Tanto Prologis como nuestro Administrador ejercen una considerable influencia en nuestros negocios y actividades de inversión; y Prologis ejercerá una considerable influencia en nuestro Administrador y el Comité Técnico.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador goza de amplias facultades para administrar nuestros negocios y tomar decisiones de inversión (incluyendo por lo que respecta a nuestras adquisiciones, ventas, financiamientos y pago de Distribuciones); y tanto del Comité Técnico como los tenedores de nuestros CBFIs, gozan de derechos limitados para revisar y aprobar las decisiones de nuestro Administrador con respecto a la administración de nuestro Fideicomiso. Nuestro Fideicomiso está afiliado a Prologis y, por lo tanto, nuestras decisiones con respecto a la adquisición y venta de propiedades estarán sujetas al proceso de toma de decisiones del comité de inversiones de Prologis. Cada una de las inversiones que efectuemos estará sujeta a los objetivos de las políticas del comité de inversiones de Prologis. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Proceso de Inversión”. Estas decisiones podrían afectar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la LISR por parte de nuestro Fideicomiso, así como las adquisiciones, ventas, estrategias de crecimiento, operaciones, endeudamiento, capitalización y pagos de Distribuciones del mismo. Lo anterior podría afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para reeditar rendimientos a nuestros inversionistas. Además, Prologis es titular del 45.9% de nuestros CBFIs y, por lo tanto, ejercen una considerable influencia sobre las deliberaciones de las asambleas de tenedores de CBFIs, incluyendo, sin limitación, respecto de modificaciones al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración, y modificaciones en los esquemas de compensación y Comisiones de Administración del Administrador. Por otra parte, en tanto nuestro Administrador sea una Afiliada de Prologis, nuestro Administrador tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico. No obstante que, los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares, nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor que adquiera CBFIs en la Oferta Global, después de la Oferta Global ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% de los CBFIs que se encuentren en circulación, salvo con el consentimiento previo del Comité Técnico.

No podemos garantizar que estas entidades no ejercerán dicha influencia de manera contraria al mejor interés de nuestro Fideicomiso o de los Tenedores de nuestros CBFIs, ya sea como resultado de la existencia de conflictos o posibles conflictos de intereses de conformidad con lo descrito en esta sección bajo el subtítulo “—Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y del Comité Técnico”, o por cualquier otro motivo. En el supuesto de que estas entidades ejerzan su influencia de manera contraria al mejor de los intereses de nuestro Fideicomiso, nuestro desempeño operativo podría verse afectado de manera adversa y significativa.

Dependemos de nuestro Administrador para el manejo de nuestros negocios, la implementación de nuestra estrategia y la administración y el mantenimiento de nuestras propiedades.

Nuestro fideicomiso no tiene empleados. El personal y los servicios que requiramos serán suministrados por nuestro Administrador. Nuestra capacidad para lograr nuestros objetivos de negocios dependerá de nuestro Administrador y de su capacidad para administrar nuestro Fideicomiso, identificar y concretar nuevas adquisiciones en nuestra representación e implementar nuestra estrategia de financiamiento, así como para contratar a personal calificado que cuente con la experiencia profesional y los conocimientos necesarios para manejar nuestros negocios. También dependemos de la capacidad de nuestro Administrador para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades y administrar nuestros Contratos de Arrendamiento con clientes, entre otras cuestiones relacionadas con la administración diaria de nuestras propiedades. Por lo tanto, nuestro negocio depende de los esfuerzos, la experiencia, la diligencia, la habilidad y los contactos de negocios de nuestro Administrador y su personal. En el

supuesto de que perdiéramos los servicios suministrados por nuestro Administrador o por cualquiera de sus empleados clave, nuestros negocios y nuestro desempeño financiero podrían verse afectados en sentido adverso.

No podemos garantizar que nuestro Administrador o sus funcionarios clave continuarán en sus respectivas funciones o que seguiremos teniendo acceso a los servicios y la experiencia de dichas personas; y nuestra incapacidad para retener los servicios de dichas personas podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero. Nuestro Contrato de Administración está sujeto a terminación de conformidad con lo descrito en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Remoción; terminación”. La administración de nuestro fideicomiso requiere de una gran experiencia y no podemos garantizar que lograremos contratar a un sustituto que satisfaga los requisitos necesarios para cumplir con el objeto y los fines de nuestro fideicomiso, ya sea en términos sustancialmente similares a los previstos en nuestro Contrato de Administración o en lo absoluto. En el supuesto de que asumamos nuestra propia administración o seamos administrados por un administrador sustituto, podríamos vernos en la imposibilidad de igualar la calidad y experiencia de nuestro Administrador en cuanto a la prestación de servicios de administración de inversiones y, por lo tanto, podríamos vernos en la imposibilidad de implementar nuestro plan de negocios. Además, dependemos de los servicios del personal clave de nuestro Administrador y podríamos vernos en la imposibilidad de conservar los servicios de dichas personas ya sea debido a la competencia para atraer personal altamente calificado—incluyendo la competencia de parte de otras empresas inmobiliarias, FIBRAs, fideicomisos de inversión inmobiliaria e instituciones de banca múltiple o banca de inversión— o a cualesquiera otras razones. Asimismo, en el supuesto de que nuestro Administrador o cualquiera de sus empleados clave deje de actuar con tal carácter, los costos relacionados con la contratación de servicios sustitutos podrían ser superiores a los honorarios pagados a dicha personas de conformidad con los contratos que se encuentren vigentes en ese momento, en cuyo caso experimentaríamos un incremento en nuestros gastos.

La remoción renuncia o sustitución de nuestro Administrador también podría dar lugar al vencimiento anticipado de nuestros contratos de financiamiento o de otro tipo, o generar otros derechos u obligaciones contractuales de conformidad con los mismos. Por ejemplo, las contrapartes contractuales de nuestro Fideicomiso, tales como sus acreedores, podrían exigir que sus contratos de financiamiento incluyan condiciones en el sentido de que Prologis se mantenga involucrado en nuestro Fideicomiso, que la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis constituya una causal de incumplimiento que dé lugar al vencimiento anticipado de todas las obligaciones de pago, u otros derechos u obligaciones contractuales. Además, los contratos de coinversión que lleguemos a celebrar con otros coinversionistas (incluyendo con Prologis o con cualesquiera vehículos de inversión administrados por Prologis) también podrán sujetarse a la condición de que Prologis se mantenga involucrado en nuestro Fideicomiso y establecer que la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis dará lugar al ejercicio de ciertos derechos en favor de los coinversionistas. Las consecuencias de cualquiera de estos supuestos, derechos u obligaciones contractuales como resultado de la renuncia o remoción de nuestro Administrador y su sustitución por una entidad que no esté relacionada con Prologis, podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que limitan la capacidad de los tenedores de nuestros CBFIs para adquirir una participación significativa en nuestro número total de CBFIs, lo cual podría ser contrario a los intereses de nuestros inversionistas.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece que, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Por lo tanto, algunos tenedores de nuestros CBFIs, ya sea en lo individual o actuando como grupo, no podrán adquirir la participación del 10% que se requiere para tener derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico. Como resultado de ello, nuestro

Administrador podrá ejercer una mayor influencia sobre nuestro Fideicomiso. La escasa influencia de los tenedores de nuestros CBFIs, aunada al alto nivel de influencia de nuestro Administrador, podría dar como resultado que las decisiones adoptadas por nuestro fideicomiso no sean en el mejor de los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Al transformarnos en un fideicomiso cuyos valores se encuentran inscritos en el RNV, estaremos sujetos a obligaciones de entrega de información financiera y a otros requisitos; y es posible que nuestros sistemas, procedimientos y controles por lo que respecta a la preparación de nuestra información contable y financiera, no estén preparados adecuadamente para ello.

Al ser un fideicomiso cuyos valores se encuentran inscritos en el RNV, incurriremos en altos costos legales, contables y de otro tipo, incluyendo costos relacionados con las obligaciones de entrega de información financiera y los requisitos en materia de prácticas de gobierno aplicables a las entidades que se cotizan entre el público, incluyendo los requisitos establecidos en el Reglamento Interior de la BMV y en las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes en el Mercado de Valores. Somos un fideicomiso constituido recientemente y, por lo tanto, seguimos desarrollando y mejorando una plataforma de contabilidad integrada para nuestras propiedades. En el supuesto de que no logremos implementar controles de negocios adecuados, nuestros resultados de operación podrían verse afectados o podríamos incumplir con nuestras obligaciones de entrega de información. Además, en el supuesto de que identifiquemos deficiencias significativas o debilidades considerables en nuestros sistemas de control interno sobre la preparación de nuestra información financiera que no podamos corregir en forma oportuna, nuestros CBFIs podrían ser objeto de una suspensión en la cotización, y en casos de incumplimientos graves y reiterados, podrían ser deslistados de la BMV, y la CNBV podría iniciar una investigación y podríamos vernos sujetos a sanciones civiles o penales. Nuestro Administrador podría verse obligado a destinar una cantidad considerable de tiempo y a incurrir en gastos elevados para subsanar cualesquiera deficiencias significativas o debilidades considerables que se descubran; y podría verse en la imposibilidad de rectificar dichas deficiencias o debilidades en forma oportuna. Cualquier deficiencia futura de nuestros sistemas de control interno sobre la preparación de nuestra información financiera, incluyendo cualquier debilidad sustancial de los mismos, podría conducir a errores en nuestros estados financieros, obligarnos a reexpresar dichos estados financieros, ocasionar que incumplamos con nuestras obligaciones de entrega de información y dar como resultado que nuestros inversionistas o el mercado pierdan confianza en la información financiera reportada por nuestro Fideicomiso, todo lo cual podría ocasionar una disminución en el precio de cotización de nuestros CBFIs o afectar en forma adversa y significativa nuestro prestigio y desempeño financiero.

No somos un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso emisor.

No somos un fideicomiso de garantía constituido de conformidad con un contrato en virtud del que los tenedores de CBFIs adquieren el derecho a recibir distribuciones sobre sus CBFIs con cargo a los recursos netos que de tiempo en tiempo integran nuestro patrimonio, sino que somos un fideicomiso emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los tenedores de nuestros CBFIs depende de que nuestras inversiones inmobiliarias nos generen suficientes recursos.

Los activos de nuestro fideicomiso podrían destinarse al pago de indemnizaciones.

El Fiduciario podrá destinar los recursos disponibles en nuestras cuentas, para indemnizar y mantener libres de toda responsabilidad a nuestro Administrador, a las afiliadas de nuestro Administrador y a sus respectivos accionistas, empleados, asesores, personal eventual, socios, consejeros y agentes; a las afiliadas de todas las personas antes indicadas; el Fiduciario y a cualquiera de sus empleados, asesores, agentes o delegados fiduciarios; a cualquier persona que sea o haya sido miembro del Comité Técnico; y a cualquier otra persona designada por nuestra Administración como persona amparada y que nos preste

servicios, entre otras. Estas indemnizaciones también podrían ser aplicables al reembolso de los costos incurridos con motivo de cualquier reclamación. En el supuesto de que el Fiduciario utilice los activos de nuestro fideicomiso para pagar indemnizaciones, los recursos disponibles para efectuar Distribuciones disminuirían y dichas Distribuciones se verían afectadas en sentido negativo.

Riesgos relacionados con México

Estamos constituidos en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a los riesgos de carácter político, económico, jurídico y regulatorio aplicables concretamente a México y a la industria inmobiliaria del país.

Somos un fideicomiso constituido en México, todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México, y nuestro negocio se ve afectado por el desempeño de la economía nacional. La crisis financiera experimentada a nivel global en 2008 y 2009, así como la lenta recuperación de los Estados Unidos y la persistente crisis fiscal de Europa, han tenido graves consecuencias adversas en la economía mexicana, que en 2009 experimentó una contracción del 6% en términos del PIB. Actualmente, la economía nacional se encuentra en proceso de recuperación tras la recesión. En 2010 el PIB creció en un 5.1%, y tanto en 2011 como en 2012 creció en un 4.0%. Sin embargo, no podemos garantizar que el país continuará recuperándose o que no ocurrirán recesiones en el futuro.

Además, en el pasado México ha atravesado por prolongados períodos de crisis económica debido a factores tanto internos como externos que se encuentran fuera de nuestro Control. Dichos períodos se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio, altos niveles de inflación, aumentos en las tasas de interés, contracción económica, disminución de los flujos de capitales provenientes del exterior, contracción de la liquidez del sector bancario y altos índices de desempleo. La disminución del ritmo de crecimiento de la economía nacional o las economías de los estados donde se ubican nuestras propiedades, los períodos de crecimiento negativo y los incrementos en la inflación y las tasas de interés, pueden dar lugar a la disminución de la demanda de nuestras propiedades. En virtud de que un alto porcentaje de nuestros costos y gastos son de carácter fijo, es posible que no podamos reducir dichos costos y gastos en el supuesto de que se presente alguna de las condiciones antes descritas, en cuyo caso nuestros márgenes podrían verse afectados. No podemos garantizar que la situación económica de México no sufrirá un deterioro o que dichas condiciones no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Los acontecimientos de orden político, social y de otro tipo ocurridos en México, podrían afectar a nuestro negocio.

Los acontecimientos de orden político, social y de otro tipo ocurridos en México, podrían afectar a nuestro negocio. La inestabilidad social, incluyendo las huelgas, los paros, las manifestaciones, la violencia y los atentados terroristas en los estados en los que realizamos operaciones, podrían ocasionar trastornos en nuestro desempeño financiero. Además, en la actualidad ningún partido político representa una mayoría absoluta en ninguna de las cámaras del congreso. Tanto la ausencia de una clara mayoría en el poder legislativo como la falta de alineación entre este último y el poder ejecutivo, podrían dar lugar a desacuerdos insuperables e impedir la implementación de reformas estructurales en forma oportuna, lo que a su vez podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Enrique Peña Nieto, miembro del Partido Revolucionario Institucional (PRI) fue electo Presidente de México en julio de 2012 y tomó posesión el 1 de diciembre de 2012. Como sucede en cualquier cambio de administración, esto podría dar lugar a importantes cambios en las políticas gubernamentales y podría contribuir a la incertidumbre económica o dar lugar a un aumento en la volatilidad de los mercados de capitales y los precios de los valores de las emisoras mexicanas. No podemos garantizar que los acontecimientos de orden político en el país no tendrán un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Los acontecimientos ocurridos en otros países pueden afectar en forma adversa a la economía de México, nuestro desempeño financiero o el precio de mercado de nuestros CBFIs.

La economía de México y el valor de mercado de las emisoras mexicanas pueden verse afectados en distintos grados por la situación económica y de los mercados a nivel global, en otros países con mercados emergentes y en los principales socios comerciales de nuestro país, incluyendo principalmente los Estados Unidos. A pesar de que la situación económica de otros países puede ser muy distinta de la situación económica de México, las reacciones de los inversionistas ante los acontecimientos ocurridos en otros países pueden tener un efecto adverso en los precios de mercado de los valores de las emisoras mexicanas o en los activos ubicados en México. Por ejemplo, los precios de los valores de deuda y capital de las emisoras mexicanas han disminuido sustancialmente en el pasado como resultado de los acontecimientos ocurridos en Rusia, Asia y Brasil; y la reciente crisis financiera a nivel global provocó importantes fluctuaciones en los mercados financieros y la economía de México.

En particular, como resultado de la celebración del Tratado de Libre Comercio de América del Norte (“TLCAN”) y del resultante incremento en la actividad comercial entre México y los Estados Unidos, la situación económica de México está estrechamente relacionada con la situación económica de los Estados Unidos. Durante el segundo semestre de 2008 y parte de 2009, los precios de los valores emitidos por las entidades que se cotizan en la BMV disminuyeron sustancialmente, al igual que lo sucedido en los Estados Unidos y el resto del mundo. El resurgimiento de una situación económica adversa en los Estados Unidos —que aún se está recuperando de la crisis financiera y la recesión experimentadas en 2008 y 2009—, la terminación o renegociación del TLCAN y cualquier otro suceso similar, podría tener un efecto adverso en la economía nacional. Además, la crisis fiscal que está experimentando actualmente la Unión Europea podría afectar a las economías de México y el resto del mundo. No podemos garantizar que nuestro desempeño financiero no se verá afectado en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en otros países.

Las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar y el restablecimiento de controles y restricciones cambiarias podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Nuestros resultados de operación dependen de la situación económica de México, incluyendo las fluctuaciones de los tipos de cambio. Las fluctuaciones de los tipos de cambio pueden afectar en forma adversa nuestra capacidad para adquirir activos denominados en moneda extranjera; y también pueden afectar en forma adversa el desempeño de nuestras inversiones en dichos activos. De tiempo en tiempo el Banco de México interviene en el mercado cambiario para minimizar la volatilidad y respaldar el mantenimiento de un mercado ordenado. Además, el Banco de México y el gobierno han promovido el uso de mecanismos basados en el mercado para estabilizar los tipos de cambio y dotar de liquidez al mercado de divisas, incluyendo el uso de contratos de instrumentos derivados en los mercados extrabursátiles y contratos de futuros cotizados en la Bolsa Mercantil de Chicago. Sin embargo, en la actualidad el peso está sujeto a grandes fluctuaciones frente al dólar y podría verse sujeto a dichas fluctuaciones en el futuro. Desde el segundo semestre de 2008, el valor del peso frente al dólar ha fluctuado considerablemente. Según el Banco de México, durante dicho período el tipo de cambio más bajo fue de \$9.92 M.N. por USD\$1.00, reportado el 6 de agosto de 2008; y el tipo de cambio más alto fue de \$15.37 M.N. por USD\$1.00, reportado el 3 de marzo de 2009 y era \$14.7348 M.N. por USD\$1.00 el 31 de diciembre de 2014. En virtud de que podemos comprar activos y recibir ingresos denominados en pesos, el valor de dichos activos, medido en nuestra moneda funcional, que es el dólar, podría verse afectado en forma favorable o desfavorable por las fluctuaciones en los tipos de cambio, los costos de conversión y la regulación en materia cambiaria. Como resultado de ello, nuestra utilidad reportada, que está expresada en pesos, está sujeta a las fluctuaciones en el valor del peso frente al dólar. De igual manera, en virtud de que nuestros CBFIs están denominados en pesos, los tenedores de CBFIs están expuestos a los riesgos relacionados con las fluctuaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (“INPC”), que pueden

ocasionar una disminución en el poder adquisitivo de los pesos recibidos por dichos tenedores con motivo de las Distribuciones que efectuemos.

Las fuertes devaluaciones o depreciaciones del peso también pueden provocar trastornos en los mercados de divisas a nivel internacional. Esto podría limitar nuestra capacidad para convertir pesos a dólares y a otras monedas y podría tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero durante períodos futuros, incrementando el monto en pesos de nuestros pasivos denominados en moneda extranjera y las instancias de incumplimiento por parte de las entidades acreedoras, por ejemplo.

La inflación y las medidas adoptadas por el gobierno para controlarla, podrían tener un efecto adverso en nuestro desempeño financiero.

Históricamente, México ha experimentado altos índices de inflación y dichos índices pueden afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. En 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013 y 2014 el índice de inflación anual publicado por el Banco de México ascendió al 6.5%, 3.6%, 4.4%, 3.8%, 3.6%, 3.97% y 4.2% respectivamente. Si México llegase a experimentar nuevamente altos índices de inflación en el futuro, podríamos vernos en la imposibilidad de ajustar las rentas cobradas a nuestros clientes con el objeto de contrarrestar el efecto de la inflación en nuestras operaciones.

La mayoría de los Contratos de Arrendamiento de nuestras propiedades contemplan aumentos en las rentas a tasas fijas o indexadas a la inflación. Al 31 de diciembre de 2014, el 87.2% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de ARB estaban denominados en dólares. Es posible que los ajustes de nuestros ingresos para reflejar los efectos de la inflación no reflejen el nivel real de la inflación en nuestros gastos de operación, la mayoría de los cuales estarán denominados en pesos. Además, los índices de aumento de las rentas de nuestras propiedades están anualizados y, por lo tanto, es posible que los ajustes de las rentas para contrarrestar la inflación no surtan efectos sino hasta el año siguiente y no logren igualar el índice de inflación real. Por otra parte, muchos clientes pertenecen a la industria manufacturera y, por lo tanto, cualquier incremento en los costos relacionados con la mano de obra como resultado de la inflación, podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero de dichos clientes y, en consecuencia, su capacidad para cumplir con sus obligaciones de pago de renta, lo que a su vez podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

México ha experimentado un incremento en el nivel de violencia, lo cual podría afectar a la economía nacional y nuestro desempeño financiero.

El nivel de violencia relacionado con el narcotráfico y otras formas de delincuencia organizada ha aumentado considerablemente desde que en 2006 el gobierno federal comenzara a recurrir en mayor medida a la policía y a las fuerzas armadas para combatir el narcotráfico. Los carteles de drogas han emprendido ataques dirigidos principalmente en contra de carteles rivales y funcionarios de las autoridades gubernamentales, aunque también han victimizado a algunas empresas y a sus empleados y propiedades industriales a través de extorsiones, robos de camiones o en sus instalaciones, secuestros y otros tipos de delitos y actos de violencia. Este aumento en los niveles de violencia y delincuencia han dado lugar a un incremento en los costos de las empresas debido al robo de sus productos y el aumento de sus gastos por concepto de seguridad y seguros.

Aproximadamente el 37.2% de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Actual, en términos de ARB, están ubicadas en Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez, que se encuentran entre las regiones más afectadas por las actividades de los carteles de drogas. El nivel de actividad de los carteles de drogas y el riesgo relacionado con la delincuencia en determinados estados podría cambiar con el paso del tiempo, ocasionando un aumento en el porcentaje de nuestras propiedades que está ubicado en zonas consideradas de alto riesgo o riesgo medio a alto por lo que respecta a las actividades relacionadas con el narcotráfico y la delincuencia. Lo anterior ha dado como resultado una contracción en las actividades de negocios en algunas de las ciudades donde operamos, lo que a su vez ha afectado los índices de

ocupación de las Instalaciones Industriales ubicadas en dichas ciudades. En el supuesto de que se desarrolle o continúe la violencia en dichas ciudades o en otras ciudades en las que tenemos propiedades, nuestro desempeño financiero podría verse afectado en forma adversa. La corrupción y los vínculos entre las organizaciones criminales y las autoridades también generan condiciones que afectan nuestras operaciones y fomentan las extorsiones y otras formas de intimidación, lo cual podría limitar las medidas adoptadas por el gobierno federal y los gobiernos estatales en respuesta a dichas actividades.

Las autoridades podrían iniciar procedimientos de expropiación respecto de cualquiera de nuestras propiedades en términos de la Ley Federal de Extinción de Dominio.

El Gobierno Federal tiene la facultad de expropiar propiedades que sean utilizadas para la comisión de delitos relacionados con narcotráfico, secuestro, robo de automóviles o trata de personas. Si cualquiera de nuestras propiedades es utilizada para la comisión de cualquiera de dichos delitos y las autoridades y las autoridades ejercieran su facultad de expropiación respecto de cualquiera de nuestras propiedades, podríamos perder todo o parte de nuestra inversión en dicha propiedad. La expropiación de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar de manera adversa nuestro desempeño financiero. No podemos garantizar que las autoridades respectivas no ejercerán su facultad de expropiación en una o más de las propiedades que conforman el portafolio inicial. La expropiación de cualquiera de nuestras propiedades podría afectar adversamente el rendimiento esperado, y consecuentemente los flujos disponibles para llevar a cabo Distribuciones a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Estamos obligados a cumplir con la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita debido a las actividades que desarrollamos.

Con fecha 17 de octubre de 2012, se publicó en el Diario Oficial de la Federación la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita (la “Ley Antilavado”), la cual entró en vigor el 17 de julio del 2013. Asimismo, el Reglamento de la Ley Antilavado publicado el 16 de agosto de 2013 y el Acuerdo 2/2013 publicado el 23 de agosto de 2013, entraron en vigor el 1 de septiembre de 2013 (conjuntamente con la Ley Antilavado, las “Disposiciones Antilavado”). De conformidad con las Disposiciones Antilavado, estamos obligados a presentar ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ciertos avisos, a más tardar el día 17 del mes inmediato siguiente a aquel en que hayamos llevado a cabo (i) un ofrecimiento habitual o profesional de servicios de construcción o desarrollo de bienes inmuebles o la intermediación en la transmisión de la propiedad o constitución de derechos sobre dichos bienes en los que se involucren operaciones de compra o venta de los propios bienes por cuenta o a favor de clientes de quienes presten dichos servicios, siempre y cuando dichas actividades respecto de un mismo cliente superen el equivalente a ocho mil veinticinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal o (ii) la constitución de derechos personales de uso o goce de bienes inmuebles siempre y cuando el monto del acto u operación mensual con un mismo cliente, sea igual o superior al equivalente a tres mil doscientas diez veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal (dicha actividad se considera como vulnerable a partir de que el monto de la operación mensual con un mismo cliente sea igual o superior al equivalente a mil seiscientos cinco veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal) (conjuntamente, las “Actividades Vulnerables”).

Asimismo, entre nuestras obligaciones establecidas las Disposiciones Antilavado, se encuentra la de integrar y conservar expedientes con información de los clientes con los que celebremos las Actividades Vulnerables y la de nombrar a un representante ante las autoridades financieras para cumplir con nuestras obligaciones conforme a las Disposiciones Antilavado. En la medida en que no cumplamos con las obligaciones mencionadas anteriormente en los términos establecidos en las Disposiciones Antilavado, podríamos hacernos acreedores a diversas sanciones, incluyendo multas, las cuales podrían impactar negativamente el resultado de nuestras operaciones.

El gobierno ha ejercido y continúa ejerciendo considerable influencia sobre la economía nacional.

El gobierno federal ha ejercido y continúa ejerciendo considerable influencia sobre la economía nacional. Por lo tanto, las acciones y políticas del gobierno con respecto a la economía, las entidades de participación estatal y las instituciones financieras controladas, financiadas o influenciadas por el gobierno, podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general y en nuestro Fideicomiso en particular, así como en la situación del mercado y en los precios y rendimientos de los valores de las emisoras mexicanas. Ocasionalmente, el gobierno federal modifica sustancialmente sus políticas y lineamientos, y podría hacerlo nuevamente en el futuro. Entre otras cosas, las medidas para controlar la inflación y las políticas y lineamientos del gobierno han incluido aumentos en las tasas de interés, cambios en la política fiscal, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles del capital y límites a las importaciones. La legislación fiscal es reformada continuamente y no podemos garantizar que el gobierno mantendrá sus políticas actuales en materia social, económica o de otro tipo, o que los cambios que implemente no tendrán un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero.

Además, las autoridades gubernamentales están facultadas para expropiar activos en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado por ley a indemnizar a los propietarios de los bienes expropiados, con frecuencia dicha indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si los activos fideicomitidos o cualquiera de nuestras propiedades fuesen expropiadas, podríamos perder la totalidad o parte de nuestra inversión en dichas propiedades y ello tendría un efecto adverso significativo en nuestro desempeño financiero.

Riesgos relacionados con nuestro régimen fiscal

La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables a nuestro fideicomiso de conformidad con la LISR podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestro fideicomiso.

Tenemos la intención de cumplir con los requisitos establecidos en la LISR con respecto a las FIBRAS. El cumplimiento de lo dispuesto por la LISR depende de una serie de requisitos muy complejos, sobre los cuales existen muy pocas interpretaciones administrativas y judiciales. De conformidad con las disposiciones aplicables a las FIBRAS, para conservar el carácter fiscal de una FIBRA debemos distribuir anualmente una cantidad equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto. Aun cuando nuestro fideicomiso cumpla con estos requisitos, para conservar el carácter de FIBRA tendremos que pasar ciertas pruebas relacionadas, entre otras cosas, con nuestras Distribuciones, la naturaleza de nuestros activos y nuestras fuentes de ingresos. Todas las Distribuciones se efectuarán de conformidad con nuestra política al respecto (a menos que el Comité Técnico autorice lo contrario) y dependerán de nuestras utilidades, nuestra situación financiera, nuestras necesidades de efectivo, los compromisos establecidos en nuestros contratos de crédito, el cumplimiento continuo de los requisitos aplicables a las FIBRAS y otros factores que se estimen pertinentes de tiempo en tiempo. No tendremos más activos que los que integran el patrimonio de nuestro Fideicomiso; y es posible que no podamos efectuar Distribuciones o mantener nuestro carácter de FIBRA en el futuro. Si incumpliésemos con estos requisitos podríamos vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a la promulgación de reformas adversas a las leyes y reglamentos en materia fiscal, lo cual podría afectar a nuestro fideicomiso o el valor de nuestros CBFIs.

Las leyes y los reglamentos en materia fiscal a nivel tanto federal como estatal, o su interpretación por las autoridades administrativas o judiciales, pueden cambiar en cualquier momento. No podemos predecir si se promulgará o entrará en vigor alguna nueva ley o reglamento en materia fiscal a nivel federal o estatal, o si se adoptará alguna nueva interpretación judicial de las leyes y reglamentos en materia fiscal actualmente vigentes a nivel federal o estatal, ni, en su caso, cuándo sucederá ello. Además, cualquiera de dichas nuevas leyes, reglamentos o interpretaciones podría entrar en vigor o aplicarse con efectos retroactivos. Tanto nuestro Fideicomiso como los Tenedores de nuestros CBFIs podrían verse afectados por cualquier cambio en cualquiera de las leyes o reglamentos en materia fiscal o en la interpretación de dichas leyes o reglamentos, o por la promulgación de cualquier nueva ley o reglamento en materia fiscal o la adopción de cualquier nueva interpretación judicial o administrativa. Además, los Tenedores de nuestros CBFIs deben tener presente que los posibles cambios futuros en dichas leyes y reglamentos, especialmente por lo que respecta a las disposiciones fiscales relacionadas con la actividad económica en general y a las disposiciones aplicables a las FIBRAS en particular, podrían afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. El 31 de octubre de 2013, la Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión aprobó ciertas reformas fiscales que tuvieron un impacto sobre el tratamiento fiscal de las Fibras. Dicha reforma fue sancionada y promulgada por el Poder Ejecutivo Federal el 9 de enero de 2014. Ver “Impuestos---Ciertas Consideraciones en materia del impuesto sobre la renta en México”.

Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas aplicables o el revalúo de nuestras propiedades, lo cual afectaría en forma adversa nuestros flujos de efectivo.

Estaremos obligados a pagar impuestos prediales a nivel estatal en relación con nuestras propiedades. Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o revalúo de nuestras propiedades por parte de las autoridades. En el supuesto de que nuestros impuestos prediales aumenten, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs podría verse afectada en forma adversa y significativa.

Las consecuencias fiscales experimentadas por los inversionistas originales de las Entidades Aportantes como resultado de la venta de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, podrían ocasionar que los intereses de dichos inversionistas sean distintos a los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Nosotros pagamos los impuestos sobre la adquisición de inmuebles relacionados con nuestro Portafolio Inicial en la fecha en la que se adquirió dicho portafolio, los inversionistas originales de las Entidades Aportantes, incluyendo Prologis, experimentaron consecuencias fiscales al momento de vendernos las propiedades. Los impuestos aplicables a la aportación de dichas propiedades se pueden diferir inicialmente, pero en última instancia fueron pagados por los inversionistas originales de las Entidades Aportantes de las mismas en el supuesto de que nosotros las vendamos o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos por los mismos como contraprestación por la aportación de las propiedades. Por lo tanto, dichos inversionistas podrían tener objetivos distintos en cuanto al precio, la fecha y cualquier otro término significativo de cualquier venta de las propiedades y podrían ejercer una influencia considerable sobre nuestras operaciones y podrían tratar de retrasar, diferir o impedir cualquier operación que beneficie al resto de los tenedores de nuestros CBFIs.

Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.

Es posible que tengamos que pagar impuestos en relación con adquisiciones futuras. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa de estos impuestos podría ascender a hasta el 4.565% de la

cantidad que resulte más alta de entre precio de compra y el valor de avalúo de la propiedad respectiva. Tratándose del Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación aplicable en el municipio donde se ubique el inmueble adquirido, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o conjunto de adquisiciones constituye una “enajenación” y que, por lo tanto, estamos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente.

Riesgos relacionados con nuestros CBFIs

El precio de mercado de nuestros CBFIs podría fluctuar considerablemente y nuestros inversionistas podrían perder la totalidad o parte de su inversión.

La volatilidad del precio de mercado de nuestros CBFIs podría impedir que nuestros tenedores de CBFIs logren vender sus CBFIs al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por dichos CBFIs. El precio de mercado y la liquidez de nuestros CBFIs pueden verse afectados en forma significativa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro Control y pueden no estar relacionados con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos u otros países;
- la alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo;
- la reputación de las FIBRAS en general y los atractivos ofrecidos por sus CBFIs en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector inmobiliario);
- los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los tenedores de nuestros CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;
- la publicación de estudios con respecto a nuestro fideicomiso o a la industria inmobiliaria;
- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar Distribuciones en efectivo, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

Además, los valores colocados a través de una oferta pública inicial frecuentemente se cotizan a un precio de descuento con respecto a su precio inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor por CBFI para los nuevos inversionistas que adquieran nuestros CBFIs a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran nuestros CBFIs a través de la oferta reciban un precio inferior al que pagaron por dichos valores, en el supuesto de que nuestro fideicomiso se liquide. La posibilidad de que nuestros CBFIs se coticen a descuento con respecto al valor neto de nuestros activos, representa un riesgo distinto e independiente del riesgo de disminución del

valor neto de nuestros activos por CBFi. No podemos predecir si nuestros CBFIs se cotizarán a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

Las futuras emisiones de CBFIs y las ventas o especulaciones en cuanto a la venta de la participación mantenida en nuestro fideicomiso por nuestros principales tenedores de CBFIs, podrían diluir la inversión de los tenedores de CBFIs o afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los tenedores de CBFIs, disminuir el precio de mercado de nuestros CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los tenedores de CBFIs, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier Emisión futura de CBFIs. Además, nuestro Contrato de Fideicomiso no otorga a los tenedores de CBFIs derechos del tanto que les permitan participar en nuestras futuras ofertas de CBFIs. Por lo tanto, los tenedores de nuestros CBFIs corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFIs tengan efectos dilutivos sobre su participación en nuestro Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus CBFIs. Además, de conformidad con lo descrito en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Contrato de Administración—Honorarios”, en términos de nuestro Contrato de Administración nuestro Administrador recibirá una porción de sus honorarios en forma de CBFIs, lo cual diluirá la participación de los tenedores de CBFIs.

Nuestros principales inversionistas, incluyendo Prologis, o los inversionistas que tienen el carácter de personas relacionadas con nuestro Fideicomiso, incluyendo Prologis, nuestro Administrador y sus respectivas afiliadas, podrían vender su participación en nuestro Fideicomiso o una cantidad significativa de CBFIs. Cualquiera de dichas emisiones podría diluir los derechos económicos y de voto de nuestros tenedores de CBFIs; y cualquiera de dichas ventas o el surgimiento de especulaciones al respecto, podría crear percepciones negativas en el mercado y ocasionar una disminución en el precio de nuestros CBFIs. Prologis es titular de aproximadamente el 45.9% de nuestros CBFIs. Prologis y sus Afiliadas se han obligado abstenerse de vender o celebrar operaciones de cobertura respecto de nuestros CBFIs o cualesquiera valores convertibles en CBFIs o canjeables por los mismos, durante el período de 180 días contados a partir de la fecha de oferta pública, sin el consentimiento previo y por escrito de los compradores iniciales y los Intermediarios Colocadores. Sin embargo, tras el vencimiento de dicho período de espera, Prologis y sus Afiliadas pueden vender nuestros CBFIs; y dichas ventas o las especulaciones al respecto por parte de la prensa, los analistas de valores, los tenedores u otras personas, respecto de la enajenación por parte de Prologis o sus Afiliadas de nuestros CBFIs, podrían afectar en forma adversa el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de nuestros CBFIs.

Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera; y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores de CBFIs.

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de nuestros CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de Emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFIs. Además, si

decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por nuestros CBFIs —incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones— y podrían tener efectos dilutivos para los tenedores de nuestros CBFIs.

Nuestro Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que podrían limitar la liquidez de nuestros CBFIs.

Conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso, con excepción de Prologis y cualquier Tenedor que adquirió CBFIs en la Oferta Global, ningún tenedor de CBFIs podrá adquirir más del 9.9% de los CBFIs que se encuentren en circulación salvo con la autorización previa del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de nuestros CBFIs y la posibilidad de nuestros Tenedores de aprovecharse de oportunidades de venta de los mismos.

OTROS VALORES EMITIDOS POR EL FIDEICOMISO

A la fecha del presente Reporte Anual, ni el Fiduciario (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso), ni el Fideicomitente mantienen valores inscritos en el RNV o listado en otro mercado distintos a los valores inscritos bajo la clave de pizarra FIBRAPL14.

En términos de los Artículos 33, 34, 50 y demás aplicables de la Circular de Emisoras, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la BMV y a la CNBV, información financiera, económica, contable, administrativa y jurídica, en forma trimestral y anual, tales como estados financieros anuales dictaminados por el Auditor Externo del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE LOS VALORES INSCRITOS EN EL REGISTRO

No se han registrado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en Registro durante el periodo comprendido del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014.

DESTINO DE LOS FONDOS

Los recursos netos que recibimos con motivo de la Oferta Global, incluyendo los recursos de la sobre asignación, ascendieron a \$7,796.8 millones de pesos después de deducir los gastos relacionados de la Oferta Global, incluyendo las comisiones de los Intermediarios Colocadores y de los Compradores Iniciales.

Los recursos netos derivados de la Oferta Global se utilizaron para (i) financiar una parte del precio de compra de nuestro Portafolio Inicial; (ii) fondear el pago del Crédito Prologis; (iii) pagar una parte del IVA derivado de la aportación de las propiedades a nuestro Fideicomiso; (iv) financiar algunos de los gastos relacionados con la Oferta Global y (v) financiar una parte del precio de compra de las propiedades adquiridas después de la Oferta Global.

La siguiente tabla contiene un resumen de las fuentes y el destino de los recursos derivados de la Oferta Global y las Operaciones de Formación.

	<u>Recursos</u>		<u>Destino</u>
	<u>Ps.</u>		<u>Ps.</u>
Recursos brutos derivados de la Oferta Global con sobreasignación.....	7,796.8	Pago del Crédito Prologis (1) ...	758.8
Línea de crédito revolvente	0.0	Pago en efectivo aplicado a la compra de nuestro portafolio inicial de propiedades	3,759.3
		Gastos de Oferta.....	272.9
		IVA	1,948.4
		Gastos relacionados con las Operaciones de Formación (2) .	703.3
		Efectivo reconocido en el balance general.....	354.1
Total de recursos	7,796.8	Total Utilizado	7,796.8

(1) Contratos de Crédito en el cual Prologis Mexico Finco, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R., es el acreditante y subsidiarias de Prologis SGP Mexico, LLC son los acreditados (en conjunto, el "Crédito Prologis"), en el cual a la fecha de la Oferta Global tiene un saldo de balance principal de aproximadamente USD 58.8 millones. Véase "Estructura de Formación- Pago de Cierta Endeudamiento relacionado con las Propiedades Aportadas."

(2) Incluye el pago de transferencia de impuestos de bienes inmuebles por una cantidad aproximada de \$476.01 millones de pesos (USD\$36.92 millones) y aproximadamente \$227.28 millones de pesos (USD\$17.63 millones) por concepto de otros gastos.

Solamente para la conveniencia del lector, los montos mencionados en la tabla anterior han sido convertidos al tipo de cambio de 12.9447 Pesos por USD\$1.00, el tipo de cambio publicado el 4 de junio de

2014. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cantidades en Pesos efectivamente representan los montos en Dólares presentados o que pudieren llegar a ser convertidos a dichas cantidades a Dólares.

DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Toda la información contenida en el presente Reporte Anual, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, o a través de la CNBV, en su página de Internet: www.cnbv.gob.mx

El Administrador tendrá a disposición de los Tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador es Jorge Girault Facha, con domicilio ubicado en avenida Prolongación Paseo de la Reforma 1236, piso 9, desarrollo Santa Fe, número telefónico 11-05-29-00 y correo electrónico jgirault@prologis.com.

Representante Común:

*Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Monex Grupo Financiero
Paseo de la Reforma 284 Piso 9
Col. Juárez, C.P. 06600*

Act. Jesús Abraham Cantú Orozco / Lic. Alejandra Tapia Jiménez
jecantu@monex.com.mx / altapia@monex.com.mx
(55) 5231 0588 / (55) 5231 0161

Fiduciario:

*Deutsche Bank México, S.A. Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria
Blvd. Manuel Avila Camacho No. 40, Piso 17
Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México D.F.*

Act. Gabriel Arroyo Chávez / Lic. Karla Barrón Saavedra
gabriel.arroyo@db.com / karla.baroron@db.com / dbmextrust@list.db.com
(55) 5201 8039 / (55) 5201 8501

ESTRUCTURA DE LA OPERACIÓN

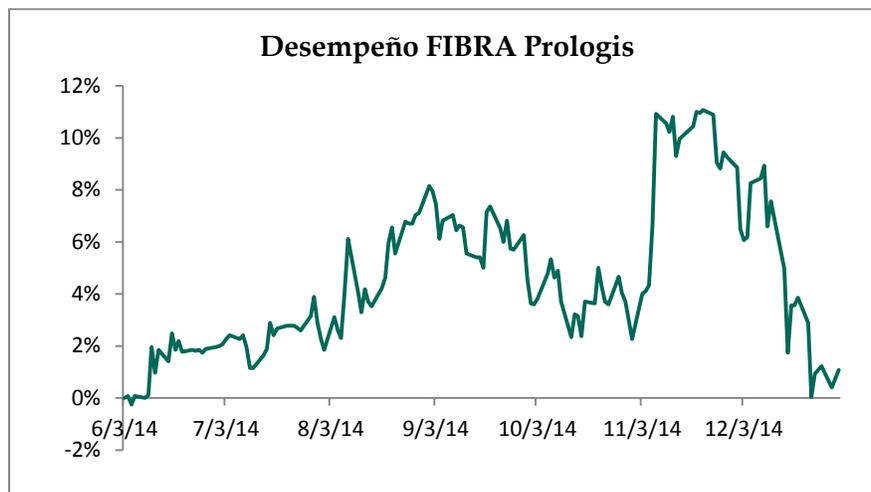
PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO

Evolución de los Activos Fideicomitados

	# de Edificios	Pies Cuadrados		Ocupado %	Contratado %	NOI de Cuarto Trimestre		Renta Neta Efectiva				Valor de las Propiedades de Inversión			
		Total	% del Total			Ps.	US\$	Anualizado		Por Pie Cuadrado		Total	US\$	% of Total	
								Pes.	US\$	Pes.	US\$				
Mercados Globales															
Ciudad de México	45	10,375	32.9	95.9	95.9	166,300	11,286	757,691	5,142	36.5	76.24	5.17	10,780,327	731,624	39.1
Guadalajara	24	5,812	18.4	98.5	98.5	93,869	6,371	387,147	26,274	18.7	68.38	4.64	5,059,688	343,384	18.4
Monterrey	24	3,413	10.8	94.1	94.9	56,854	3,858	214,591	14,564	10.3	73.38	4.98	3,006,492	204,040	10.9
Total mercados globales	93	19,600	62.1	96.4	96.5	317,023	21,515	1,359,429	92,260	65.5	73.36	4.98	18,846,507	1,279,048	68.4
Mercados Regionales															
Reynosa	29	4,385	13.9	98.2	98.2	60,710	4,120	290,597	19,721	14.0	68.00	4.61	3,209,404	217,811	11.6
Tijuana	33	4,216	13.4	100.0	100.0	62,375	4,233	258,311	17,531	12.4	61.65	4.18	3,178,922	215,742	11.5
Ciudad Juarez	28	3,106	9.9	88.0	88.0	39,911	2,660	167,328	11,356	8.1	61.95	4.20	2,192,342	148,787	8.0
Total mercados regionales	90	11,707	37.2	96.1	96.1	162,276	11,013	716,236	48,608	34.5	64.15	4.35	8,580,668	582,340	31.1
Total portafolio operativo	183	31,307	99.3	96.3	96.4	479,299	32,528	2,075,665	140,868	100.0	69.90	4.74	27,427,175	1,861,388	99.5
VAA Guadalajara (A)	1	57	0.2	50.3	50.3	0.0	0.0						57,888	3,928	0.2
Total de propiedades operativas	184	31,364	99.5	96.2	96.3	479,299	32,528						27,485,063	1,865,316	99.7
Tierra (B)													52,161	3,540	0.2
Edificios en desarrollo (C)		166	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0						25,786	1,750	0.1
Total de Propiedades de Inversión	184	31,530	100.0			479,299	32,528						27,563,010	1,870,606	100.0

- (A) El 3 de julio de 2014 adquirimos un edificio desocupado en Guadalajara.
- (B) Tenemos 11.6 acres de tierra en Monterrey que tiene un área construible de 212,224 pies cuadrados.
- (C) En diciembre de 2014, empezamos un desarrollo en la Ciudad de México de un edificio de 166,000 pies cuadrados que estaba rentado al 0% al inicio y se estima una inversión total esperada de Ps 155,541 (US\$10,556).

DESEMPEÑO DE LOS VALORES EMITIDOS



CONTRATOS Y ACUERDOS

Contrato de Fideicomiso

Nuestro fideicomiso se constituyó mediante contrato de fideicomiso de administración número F/17464-3 de fecha 13 de agosto de 2013; en el entendido que (i) con fecha 2 de octubre de 2013 fue celebrado un convenio de sustitución fiduciaria en virtud del cual Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria fue nombrado como Fiduciario y se cambió el número del contrato a F/1721, (ii) con fecha 8 de octubre de 2013 se celebró un segundo convenio modificatorio mediante el cual se cambió la designación del Fideicomiso por la de "FIBRA Prologis", (iii) con fecha 29 de noviembre de 2013 se celebró un tercer convenio modificatorio y (iv) con fecha 28 de mayo de 2014 se celebró un cuarto convenio modificatorio en virtud del cual dicho fideicomiso se reformó en su integridad para quedar según se describe en el presente Reporte Anual. Nuestro Contrato de Fideicomiso se presentó ante la CNBV y la BMV y se encuentra disponible para su consulta en las páginas web de dichas autoridades, www.cnbv.gob.mx y www.bmv.com.mx, respectivamente.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, el propósito general de nuestro fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles en México que se destinen al arrendamiento, así como la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR. Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, ha sido nombrado como Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso y, en tal carácter, realizará ciertos actos en nuestra representación de conformidad con las instrucciones que le proporcione al efecto nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

Contrato de Administración

Servicios de administración del fideicomiso

Celebramos un Contrato de Administración con nuestro Administrador (el "Contrato de Administración") que autoriza a Prologis Property México, S.A. de C.V., a ceder el cargo de Administrador a cualquier Afiliada de Prologis. De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador nos presta diversos servicios de administración de nuestro Fideicomiso. Dichos servicios son prestados exclusivamente por nuestro Administrador o sus delegados, nuestro Administrador podrá contratar asesores, sujeto a la aprobación de cualquier operación con partes relacionadas, para el cumplimiento de sus obligaciones. Entre otras cosas, de conformidad con nuestro Contrato de Administración, el Administrador deberá (a) prestarnos servicios de administración de inversiones relacionados con la identificación, la valuación, la adquisición y la enajenación de nuestras propiedades; (b) administrar y operar nuestro Fideicomiso y patrimonio, incluyendo el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión; y (c) prestarnos servicios incidentales a los descritos en los incisos (a) y (b) anteriores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, los siguientes:

- servicios de administración de portafolio y activos, relacionados con la identificación, valuación, adquisición y venta de nuestras propiedades;
- ejecución de todas las funciones de planeación estratégica, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, nuestras estrategias con respecto a crecimiento y adquisición de propiedades, administración de portafolio y activos, Distribuciones y mercadotecnia (salvo las reservadas expresamente a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, el Comité Técnico o nuestro Administrador);

- operaciones del mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante instrumentos de deuda y de capital ya sean públicas o privadas;
- auditoría preliminar, valuación, control de pérdidas y administración de riesgos con respecto a nuestras propiedades;
- contabilidad y apoyo para la preparación de nuestra información financiera, así como administración de tesorería y manejo de efectivo;
- elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la Circular Única de Emisoras, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso (incluyendo sin limitar lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.
- funciones jurídicas y de cumplimiento;
- administración de propiedades e instalaciones;
- apoyo tecnológico y en cuanto a sistemas;
- llevar a cabo todas las funciones de relaciones con inversionistas, incluyendo comunicaciones con los tenedores de nuestros CBFIs;
- revisión y aprobación de todos los avisos y demás información a presentarse a la CNBV, la BMV y cualquier otra entidad gubernamental o bolsa de valores;
- cumplimiento de todas las obligaciones de presentación de información de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;
- ejercicio de todos los derechos y cumplimiento de todas las obligaciones de nuestro Administrador bajo nuestro Contrato de Fideicomiso y los demás documentos relacionados;
- llevar a cabo todo tipo de actividades relacionadas con relaciones laborales o de recursos humanos de nuestro Administrador;
- preparación del Reporte Anual y realización de cualquier acto necesario para su publicación de conformidad con lo dispuesto por nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable;
- identificar, evaluar, estructurar y recomendar a nuestro Fideicomiso las inversiones a realizar por nuestro Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el enfoque de inversión de nuestro Fideicomiso y según la estrategia establecida en nuestro Contrato de Fideicomiso;
- administrar las operaciones del día a día de nuestro Fideicomiso;
- llevar a cabo o ayudar en el cumplimiento de dichas funciones administrativas o de gestión necesarias en la administración de nuestro Fideicomiso y nuestros activos del Fideicomiso según sean acordados con el Fiduciario aplicable;

- preparar y mantener o asistir en la preparación y el mantenimiento de todos los libros, registros y cuentas de nuestro Fideicomiso según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso; y
- notificar a los Tenedores de CBFIs y terceros (según corresponda), informes, estados financieros y otros materiales escritos según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso o según sea razonablemente solicitado de tiempo en tiempo por el Fiduciario, y asistir según se requiera en la preparación de los mismos así como cuando sea necesario o conveniente, coordinar la aprobación de su contenido.

Servicios de administración de propiedades

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador también nos presta diversos servicios de administración de propiedades, incluyendo, entre otros: (a) servicios de administración de propiedades relacionados con el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades; y (b) servicios incidentales a los descritos en el inciso (a) anterior, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa:

- manejar y operar nuestro Fideicomiso y nuestro Patrimonio del Fideicomiso incluyendo servicios de administración de portafolio y activos en relación con la construcción, el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades;
- investigar, seleccionar, negociar, pagar honorarios a, celebrar contratos con, emplear o contratar los servicios de terceros proveedores en relación con el desarrollo o la administración de la propiedad, y
- supervisión de prestadores de servicios independientes con respecto al desarrollo o la administración de propiedades.

Comisiones

De conformidad con el Contrato de Administración, como contraprestación por los servicios proporcionados a nuestro Fideicomiso, el Administrador tiene derecho a percibir las siguientes comisiones:

- **Comisión por administración de activos:** una comisión anual equivalente al 0.75% del monto de la valuación actual, realizada de conformidad con las Políticas de Valuación aprobadas por el Comité Técnico, en términos de lo dispuesto en la Cláusula 14.1 del Contrato de Fideicomiso, más el costo de inversión de los Activos Inmobiliarios que no han sido valuados más el IVA aplicable, pagadera trimestralmente. Si una propiedad ha sido parte de nuestro Fideicomiso por menos de un trimestre calendario completo, o si el Administrador ha prestados sus servicios como Administrador por menos de un trimestre calendario completo, la Comisión por Administración de Activos será prorrateada.
- **Comisión por incentivos:** una comisión anual equivalente al 10% del total de los rendimientos acumulados de los tenedores de CBFIs que excedan del rendimiento esperado compuesto anual de 9%, pagadera anualmente en forma de CBFIs, estando sujeto cada pago a la restricción de transmitir los CBFIs correspondientes durante un plazo de seis meses, según lo establecido en el Contrato de Administración y lo descrito más adelante (la "Comisión por Incentivos").
- **Comisión por desarrollo:** una comisión contingente equivalente al 4.0% del costo total de las mejoras de capital (que deberán incluir repuestos o reparaciones a las propiedades administradas

por el Administrador incluyendo mejoras del arrendador) realizadas a las propiedades existentes o proyectos de nuevos desarrollos de propiedades [excluyendo terreno], pagables una vez que se haya terminado con el proyecto

- **Comisión por administración de propiedad:** una comisión igual a la multiplicación de 3.0% del monto de nuestros Ingresos Brutos, pagadera mensualmente.
- **Comisión por arrendamiento:** una comisión igual a ciertos porcentajes de las rentas brutas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento: (i) 5.0% en relación con los años uno al cinco del contrato de arrendamiento respectivo; (ii) 2.5% en relación con los años seis a diez del contrato de arrendamiento respectivo; y (iii) 1.25% en relación con los años once en adelante del contrato de arrendamiento respectivo. La Comisión por Arrendamiento por arrendamientos iniciales, ampliación o renovaciones deberá pagarse en efectivo de la siguiente manera: la mitad (1/2) de la Comisión por Arrendamiento deberá pagarse únicamente al momento de la celebración total del contrato de arrendamiento inicial, ampliación o renovación, la recepción del pago del primer mes de renta y la recepción del depósito de garantía, en su caso, y la otra mitad (1/2) de la Comisión por Arrendamiento deberá pagarse únicamente al momento de (i) la ocupación del espacio por parte de arrendatario en términos de dicho contrato de arrendamiento inicial, ampliación o renovación junto con el pago del primer mes de renta o (ii) un reconocimiento por escrito por parte del arrendador del inicio de la vigencia del arrendamiento, ampliación o renovación junto con el pago del primer mes de renta. La Comisión por Arrendamiento deberá disminuirse por cualquier monto pagado a un agente o corredor de bienes raíces. Si, de conformidad con los términos de un contrato de arrendamiento, la renta base se incrementa durante la vigencia del arrendamiento con base en un rango de porcentaje mínimo a máximo y el aumento real es mayor que el mínimo, el Fideicomiso pagará la Comisión por Arrendamiento al Administrador sobre dicho monto adicional de renta a petición de la misma por el Administrador.

De conformidad con el Contrato de Administración, la Comisión por Incentivos de nuestro Administrador se calcula al cierre de operaciones en cada aniversario de nuestra Fecha de Negociación Inicial en la BMV, con base en la siguiente fórmula:

$$(10\% \times (A + B - C)) - D$$

Dónde:

A = nuestra capitalización de mercado;

B = el monto agregado de todas las Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, incrementado a una tasa acumulada compuesta de 9% anual a partir de su fecha de pago respectiva;

C = el precio de Emisión agregado de todas las emisiones de CBFIs de tiempo en tiempo, incrementado a una tasa acumulada compuesta equivalente a la suma de 9% anual a partir de la fecha de su respectiva Emisión; y

D = el monto agregado de las Comisiones por Incentivos pagadas al Administrador con respecto a periodos de comisión por incentivos anteriores.

Para efectos del cálculo de la Comisión por Incentivos, la capitalización de mercado de nuestro fideicomiso durante un período de desempeño es el producto de multiplicar (i) el número de CBFIs en circulación al cierre de operaciones en cada aniversario de nuestra negociación inicial en la BMV, por (ii)

el promedio del precio de cierre por CBFi durante el período de 60 días anterior (pero incluyendo) cada aniversario de nuestra Fecha de Negociación Inicial; en el entendido, que la Comisión por Incentivos no podrá ser un número negativo.

Sujeto a su autorización previa y por escrito por la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, la Comisión por Incentivos se pagará directamente a nuestro Administrador (o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en forma de CBFIs con base en el promedio del precio de cierre de los mismos durante el período al que corresponde el pago de la Comisión por Incentivos. Todos los CBFIs emitidos en pago de la Comisión por Incentivo estarán sujetos a la restricción de transmisión durante un período de seis meses. En el supuesto de que la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs no apruebe el pago de la Comisión por Incentivo en forma de CBFIs, estaremos obligados a pagar la Comisión por Incentivos a nuestro Administrador (o a cualquiera de sus subsidiarias o afiliadas) en efectivo.

Ejemplo numéricos

Comisión por Administración de Propiedades:

Con el fin de demostrar la Comisión por Administración de propiedades a ser pagada al Administrador a continuación un ejemplo numérico que simula el supuesto en que se haya obtenido una renta trimestral efectivamente cobrada de \$1,000,000.00 de Pesos.

Renta trimestral efectivamente cobrada = \$1,000,000
Comisión por Administración de inmuebles (3.0%) = \$30,000

Comisión por Administración de Activos:

Con el fin de demostrar la Comisión por Administración de Activos a ser pagada al Administrador, a continuación un ejemplo numérico que simula dicho supuesto:

Valuación Actual de los Activos Administrados = \$1,653,254,000.00
Comisión por Administración de inmuebles (0.75%) = \$12,399,405

- **Ejemplo Comisión por Desarrollo:**

Con el fin de demostrar la Comisión por Desarrollo a ser pagada al Administrador, a continuación un ejemplo numérico que simula dicho supuesto tomando en cuenta el costo total de proyectos de mejoras de capital a propiedades existentes o de nuevos desarrollos de propiedad con respecto al Patrimonio Inmobiliario del Fideicomiso no desarrollado:

Inversión en un edificio industrial/Bodega:

Construcción: \$100,000,000
Terreno: \$35,000,000

Inversión total: \$135,000,000

Comisión por Desarrollo = \$4,000,000 (4.0% sobre construcción y gastos relacionados, excluye terreno)

- **Ejemplo de Comisión por Arrendamiento:**

Con el fin de demostrar la Comisión por Arrendamiento a ser pagada al Administrador, a continuación un ejemplo numérico que simula dicho supuesto con respecto a un arrendamiento:

Renta anual nominal = \$1,000,000

Plazo arrendamiento = 7 años

Fórmula:

5% sobre renta nominal de 1 a 5 año = $\$1,000,000 \times 5 = \$5,000,000 \times 5\% = \$250,000$

2.5% sobre renta nominal de 6 a 10 años = $\$1,000,000 \times 2 = \$2,000,000 \times 2.5\% = \$50,000$

Comisión de arrendamiento total = \$300,000.00

- **Ejemplo de Comisión por Incentivo:**

Con el fin de demostrar la Comisión por Incentivo a ser pagada al Administrador, a continuación un ejemplo numérico que simula dicho supuesto con respecto a un año:

Valor del CBFIs:

- Al inicio del año: \$100.00
- Al final del año: \$110.00

Rendimiento anual: $(110/100)-1 = 10\%$

Rendimiento esperado: 9% de \$100.00

Por arriba del rendimiento esperado: \$1.00

Premio por arriba del rendimiento esperado: 10% de \$1.00 = \$0.1

Numero de CBFIs = 1,000,000.00

Comisión por incentivo (pagadera en CBFIs) = \$100,000.00

Dedicación de Tiempo

Conforme a nuestro Contrato de Administración, siempre y cuando nuestro Administrador no haya sido removido o haya renunciado, nuestro Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que nuestro Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración. Hacemos notar que esto será una obligación de nuestro Administrador, y que los miembros del equipo de administración del Administrador no firmarán un compromiso expreso al respecto.

Terminación

Nuestro Contrato de Administración terminará en la fecha de terminación de nuestro Fideicomiso, o al ocurrir la renuncia de nuestro Administrador bajo las circunstancias descritas en la sección "Remoción del Administrador." Al vencimiento del Contrato de Administración, todas las instrucciones al Fiduciario, salvo en relación con asuntos reservados específicamente para la Asamblea de Tenedores, se realizarán por el Comité Técnico a menos que se designe a un administrador sustituto. Cualquier administrador sustituto deberá ser un administrador calificado aprobado por una Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

Remoción del Administrador

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, de conformidad con la cláusula 4.5(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores haya designado un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la legislación aplicable para actuar como administrador del

Fideicomiso. El Fiduciario inmediatamente al tener conocimiento, notificará a los Tenedores de cualquier determinación acerca de que se ha presentado cualquier Conducta de Remoción. En este caso, se deberá convocar al Comité Técnico dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 (tres) opciones de administradores reconocidos de fondos inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán a ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso. En este caso, la resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen más del 50% (cincuenta por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido, que los CBFIs propiedad de Prologis o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto.

Asimismo, el Administrador podrá ser removido como Administrador de nuestro Fideicomiso sin causa, por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores de conformidad con la cláusula 4.5(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos 66% (sesenta y seis por ciento) del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto. La remoción de nuestro Administrador no da lugar al pago de ninguna comisión.

“Conducta de Remoción” de nuestro Administrados significa (i) fraude, dolo, mala fe o negligencia grave por parte de nuestro Administrador en la prestación de los servicios de conformidad con nuestro Contrato de Administración y nuestro Contrato de Fideicomiso, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que, en cada caso ocasione un efecto material adverso al Patrimonio del Fideicomiso; (ii) una sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal de jurisdicción competente que declare el concurso mercantil o la quiebra o procedimientos similares del Administrador; o (iii) si el Administrador deja de ser Prologis Property México, S.A. de C.V. u otra Afiliada o subsidiaria de Prologis sin la previa aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Si fuera ilegal para nuestro Administrador servir como Administrador de nuestro Fideicomiso en los términos nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como Administrador de nuestro Fideicomiso. Además, nuestro Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario no menos de seis meses, renunciar a su nombramiento como Administrador de nuestro Fideicomiso, en el entendido, que la efectividad de la renuncia no podrá ser antes del quinto aniversario de la fecha de cierre de la Oferta Global.

Responsabilidad e indemnización

Las Personas Cubiertas de conformidad bajo nuestro Contrato de Administración serán responsables de los actos realizados por las mismas cuando incurran en negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en relación con el cumplimiento de sus obligaciones bajo nuestro Contrato de Administración. “Persona Cubierta” significa el Administrador, sus afiliadas y cada uno de los miembros, funcionarios, directores, administradores, empleados, socios, accionistas, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus Afiliadas.

Ninguna Persona Cubierta será responsable de daños o pérdidas monetarias en relación con la conducta de nuestro Fideicomiso en conexión con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada, independientemente de si el Fiduciario tomó en consideración cualquier recomendación hecha por nuestro Administrador cuando incurrió en dichos daños monetarios. Ninguna Persona Cubierta tendrá responsabilidad frente a nuestro Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores de CBFIs o cualquier otra Persona por daños

monetarios o pérdidas que surjan de la conducta del Fiduciario o cualquier otra Persona en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otra documentación relacionada con dichos contratos, excepto dichos daños o pérdidas monetarias surjan de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Persona Cubierta según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

Ninguna Persona Cubierta será responsable de cualesquiera daños o pérdidas monetarias derivadas de o relacionadas con cualquier error, omisión, falta de cumplimiento, negligencia, fraude, falta de probidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, representante, auditor, asesor fiscal, agente, administrador profesional u otro prestador de servicios contratado por nosotros o nuestro Administrador, excepto en los casos en que nuestro Administrador haya incurrido en negligencia grave, dolo, mala fe o fraude al contratar o supervisar a dicho proveedor de servicios según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, estamos obligados a indemnizar y sacará en paz y a salvo a las Personas Cubiertas de y en contra de cualesquiera pérdida o gastos monetarios derivados de nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento o relacionado, salvo que dichas pérdidas hayan surgido principalmente como resultado de su negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de las Personas Cubiertas, según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente. Las obligaciones de indemnización previstas en nuestro Contrato de Administración continuarán vigentes hasta que el derecho a exigir dicha indemnización prescriba de conformidad con la ley.

Nuestro Administrador podrá, en nombre y representación del Fideicomiso, contratar cobertura de seguros o fianzas contra cantidades de indemnizaciones por cualquier daño monetario y pérdida causada por cualquiera de las Personas Cubiertas, de nuestro Fideicomiso, el Fiduciario, el Representante Común, cualquier tenedor de CBFIs o cualquier otra persona como resultado de la conducta de dichas Personas Cubiertas en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos excepto si dichas pérdidas surgieron principalmente como resultado de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de las Personas Cubiertas, según sea determinado por una sentencia final no apelable emitida por un tribunal competente.

De conformidad con nuestro Contrato de Administración, el Fiduciario será responsable por el cumplimiento de sus obligaciones con respecto de cualesquier declaraciones, compromisos u obligaciones en el Contrato de Administración, hasta por el valor del Patrimonio del Fideicomiso. Todas las declaraciones, compromisos u obligaciones llevadas a cabo por el Fiduciario conforme al Contrato de Administración no obligarán al Fiduciario o a sus delegados de una forma personal, sólo se pretende comprometer el Patrimonio del Fideicomiso. Nada de lo establecido en el Contrato de Administración deberá ser considerado como una responsabilidad para el Fiduciario, sus accionistas o suscriptores del capital social, sus delegados fiduciarios o miembros del consejo de administración.

Legislación aplicable; jurisdicción

Nuestro Contrato de Administración se firmó en español y se rige por las leyes de México. Para cualquier disputa que surja de o en relación con nuestro Contrato de Administración, las partes del mismo se han sometido, de manera expresa e irrevocable, a la jurisdicción de los tribunales competentes de México, Distrito Federal; y han renunciado expresa e irrevocablemente a cualquier otra jurisdicción que pudiere corresponderles en virtud de sus domicilios presentes o futuros o por cualquier otro motivo.

Resumen de nuestros principales órganos de gobierno corporativo y sus funciones

Administrador de Propiedades	Comité Técnico	Administrador	Comité de Auditoría
<ul style="list-style-type: none"> • Prestar servicios de administración relacionados con el desarrollo, operación y el arrendamiento de nuestras propiedades. • Prestar servicios de administración de portafolio y activos relacionados con el desarrollo, la operación y el arrendamiento de nuestras propiedades. • Llevar a cabo las acciones necesarias para investigar, seleccionar, negociar el pago de comisiones, contratar con empleados o servicios contratados con proveedores en relación con el desarrollo o administración de nuestras propiedades. • Contratar y supervisar a prestadores independientes de servicios de desarrollo o administración de propiedades. 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobar la Emisión inicial de CBFIs y su inscripción en el RNV. • Aprobar las operaciones de formación. • Aprobar los lineamientos de inversión iniciales. • Aprobar la inversión de activos del Fideicomiso en inversiones permitidas. • Discutir y aprobar cualquier venta o adquisición de nuestros activos, propiedades o derechos por el Fideicomiso (o por cualquier Fideicomiso Subsidiario o el Fideicomiso Propietario) que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del Patrimonio del Fideicomiso al trimestre inmediato anterior, que haya sido celebrada mediante una o varias operaciones relacionadas simultáneas o sucesivas en un período de 12 meses; <u>en el entendido</u>, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la 	<ul style="list-style-type: none"> • Prestar servicios de administración de inversiones respecto a la identificación, valuación, adquisición y venta de propiedades. • Administrar y operar el fideicomiso y el patrimonio del mismo, incluyendo el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión. • Prestar servicios de administración de portafolio y activos; elaborar el plan estratégico; y realizar otras actividades de planeación estratégica. • Llevar a cabo planeación estratégica de actividades, incluyendo aquellas relacionadas al crecimiento y adquisición de propiedades, activos, administración de portafolio, distribuciones y mercadotecnia. • Operaciones del mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante la Emisión de instrumentos de capital y deuda para su colocación pública o privada. • Funciones de auditoría preliminar, valuación, control de pérdidas (seguros y 	<ul style="list-style-type: none"> • Aprobar la designación de nuestro Auditor Externo (salvo la efectuada previamente en términos del Contrato de Fideicomiso, para la cual no se requiere esta aprobación), y aprobar la remoción de nuestro Auditor Externo y los servicios prestados por el mismo. • Evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo. • Discutir nuestros estados financieros con las personas que los prepararon y, en caso de ser aplicable, recomendar al Comité Técnico su aprobación o rechazo. • Informar al Comité Técnico la situación que guardan nuestros controles internos y nuestros procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualquier irregularidad detectada en los
<p>Asamblea de tenedores de CBFIs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aprobar los estados financieros auditados anuales del Fideicomiso. • Elegir a los miembros del Comité Técnico y calificarlos como independientes. • Aprobar el Reporte Anual del fideicomiso. • Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, o 			

- asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la Circular Única de Emisoras en cualquier momento.
- Aprobar cualquier inversión, venta o adquisición directa o indirecta que represente el 20% más del valor del Patrimonio del Fideicomiso al cierre del trimestre fiscal anterior, incluyendo mediante varias operaciones relacionadas simultáneas o sucesivas en un período de 12 meses a partir de la fecha de la primera operación pero que pudieran considerarse como una sola operación.
 - Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, cuando representen el 10% (diez por ciento) o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, al trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos.
 - Aprobar cualquier adquisición de CBFIs en el mercado secundario, que represente el 9.9% o más de los CBFIs en circulación.
 - Aprobar, con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, las políticas de operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte fianzas), ambiental y de sostenibilidad, investigación, contabilidad, preparación de información financiera, operaciones de cobertura y funciones fiscales, legales y de cumplimiento.
 - Contabilidad y reportes financieros y manejo de tesorería y efectivo.
 - Elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la Circular Única de Emisoras, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna y cumplimiento de las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso (incluyendo sin limitar lo establecido en los artículos 187 y 188 de la LISR.
 - Actividades legales y de cumplimiento relacionadas entre sí.
 - Administración de propiedades e instalaciones.
 - Soporte tecnológico y de sistemas.
 - Asesoría en recursos humanos con respecto a los empleados de nuestro Administrador.
 - Asumir todas las funciones de relaciones con inversionistas, incluyendo los tenedores de CBFIs y mismos.
 - Solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas con responsabilidades en relación con la administración del fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de nuestros estados financieros que les sea necesaria para cumplir con sus deberes conforme al Contrato de Fideicomiso.
 - Investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del fideicomiso.
 - Discutir y recomendar al Comité Técnico, la aprobación de las políticas de contabilidad aplicables a nuestro fideicomiso, o cualquier cambio a las mismas.
 - Recibir cualquier comentario o queja de los tenedores de CBFIs, acreedores, miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del fideicomiso.

- se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con (x) el Fideicomiso Subsidiario o cualquier otro Fideicomiso de Inversión, (y) el Fideicomitente, y (z) el Administrador; o (ii) que representen un conflicto de interés.
- Aprobar las políticas de contratación o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación a estas.
 - Remover o sustituir al Fiduciario o al Representante Común.
 - Aprobar la remoción y/o la sustitución de nuestro Administrador en caso de que ocurra una Conducta de Remoción del Administrador o sin causa de conformidad con nuestro Contrato de Administración, y aprobar la entidad que sustituya al Administrador en dicho carácter de acuerdo con el Contrato de Administración.
 - Aprobar emisiones adicionales de nuestros CBFIs, y los términos para su emisión, incluyendo la manera en la que se determinó el precio al cual dicho CBFIs sean vendidos a través de una colocación pública o privada dentro o fuera de México, así como el número de CBFIs aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación;
 - Aprobar el nombramiento de un Valuador Independiente, excepto del ya aprobado en el Contrato de Fideicomiso.
 - Aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento.
 - Aprobar las políticas contables, nuestro control interno y lineamientos de auditoría, con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Auditoría.
 - Aprobar, con el consentimiento previo y por escrito del Comité de Auditoría, los estados financieros que se presentarán a la Asamblea de Tenedores para su aprobación.
 - Aprobar y modificar la política de distribuciones, en el entendido, que dicha Política de Distribución deberá cumplir en todo momento con lo dispuesto en el artículo 187 de la LISR.
 - Aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de otros inversionistas.
 - Revisar y aprobar todos y cualesquiera reportes, información, documentos, solicitudes, presentaciones y avisos que deban darse a la CNBV, la BMV, otras bolsas de valores nacionales o extranjeras, a los tenedores de los CBFIs u otros inversionistas, o a cualquier autoridad gubernamental.
 - Llevar a cabo todas las obligaciones de reportar bajo el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable.
 - Ejercitar todos los derechos y cumpliendo todas las obligaciones de nuestro Administrador conforme a nuestro Contrato de Fideicomiso y documentos relacionados.
 - Preparar el Reporte Anual y realizar los actos necesarios o convenientes para difundirlo conforme a lo dispuesto por la LMV y otras leyes y reglamentos en México o el extranjero.
 - Identificar, evaluar, estructurar y recomendar a nuestro Fideicomiso las inversiones a realizar por nuestro Fideicomiso y la disposición de dichas inversiones, de conformidad con el
 - Reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario.
-
- ### Comité de Prácticas
-
- Expresar su opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con el Administrador y sus afiliadas.
 - Recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda requerir para cumplir con sus obligaciones.
-
- ### Comité de Endeudamiento
-
- Vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.
 - Informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité

- a emitir, así como aprobar las ampliaciones a las Emisiones que pretendan realizarse, ya sea en el monto o en el número de CBFIs.
- Aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso, Contrato de Administración, Título o a cualesquier otros documentos relacionados con la Emisión en tanto no tenga un efecto adverso significativo en los tenedores de los CBFIs.
 - Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la BMV y su inscripción en el RNV.
 - Aprobar nuestra disolución.
 - Aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico.
 - Aprobar la compensación de los Miembros Independientes del Comité Técnico.
 - Aprobar cualquier modificación a las Comisiones de Administración bajo nuestro Contrato de Administración, o cualquier otro concepto a favor del Administrador o cualquier otro tercero.
 - Aprobar cualquier modificación a nuestros Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso).
- Fideicomiso).
- Instruir al Fiduciario que revele los eventos previstos en la LMV, incluyendo cualquier contrato contrario a la opinión de Comité de Auditoría o el Comité de Prácticas.
 - Aprobar cualquier otra cuestión relacionada con el negocio del fideicomiso que el Administrador someta a la consideración del Comité Técnico.
 - Monitorear el desempeño de nuestro Administrador u cualquier prestador de servicios contratado por nuestro administrador de conformidad con el Contrato de Administración
 - Permanecer informado con respecto a todos los aspectos materiales de nuestros Activos Inmobiliarios y consultar a nuestro Administrador dicho tema.
 - Solicitar la información y los reportes necesarios, a su discreción, para facilitar el monitoreo de nuestro Administrador y cualquier otro tercero contratado por nuestro Administrador; en el entendido, que nuestro Administrador considerará de buena fe las recomendaciones emitidas por el Comité Técnico respecto a dichos temas en los que está siendo consultado.
- enfoque de inversión de nuestro fideicomiso y según la estrategia establecida en nuestro Contrato de Fideicomiso.
- Administrar las operaciones del día a día de nuestro fideicomiso.
 - Llevar a cabo o ayudar en el cumplimiento de funciones administrativas o de gestión necesarias en la administración de nuestro Fideicomiso y nuestros activos del Fideicomiso;
 - Preparar y mantener o asistir en la preparación y el mantenimiento de todos los libros, registros y cuentas de nuestro Fideicomiso según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro fideicomiso; y
 - Notificar a los tenedores de CBFIs y terceros (según corresponda), informes, estados financieros y otros materiales escritos según lo requieran los organismos reguladores, cambiarios, comités y las autoridades que tienen jurisdicción sobre nuestro Fideicomiso.
- Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

CUMPLIMIENTO AL PLAN DE NEGOCIOS Y CALENDARIO DE INVERSIONES Y, EN SU CASO,
DESINVERSIONES

FIBRA Prologis ha cumplido con el plan de negocios presentado a los Tenedores el 4 de junio de 2014, mediante la adquisición de aproximadamente \$1,560 millones de pesos, equivalentes a US\$113 millones de dólares, en propiedades industriales provenientes de terceros y del patrocinador, mediante el proceso de autorización establecido para partes relacionadas, mismas que se realizaron en julio y diciembre del 2014, según se hicieron los avisos públicos correspondientes.

En relación a la parte interna de crecimiento, mediante el incremento de rentas de los espacios industriales que expiraron durante el 2014 y se rentaron a tasas mayores de renta, FIBRA Prologis logró un incremento mayor al 9.3% sobre la renta neta efectiva en comparación con las rentas que vencieron en el mismo periodo.

No hubo disposiciones durante el 2014.

Los CBFIs, tuvieron un rendimiento anualizado por distribución de dividendos, en pesos, en comparación al precio de oferta pública de compra, de aproximadamente 3.8%.

INFORMACIÓN RELEVANTE DEL PERIODO DEL 4 DE JUNIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

Los costos y gastos del contrato de administración se detallan en la sección de “Contratos y Acuerdos” -

Comisiones, costos y gastos pagados al Administrador durante el periodo 2014.

	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
	Ps.	US\$
Comisión por Administración de Activos	102,282	6,942
Honorarios Profesionales	18,315	1,243
Total	120,597	8,185

(En miles)

1) Información relevante del periodo

El 1 de diciembre de 2014 y 3 de diciembre de 2014, FIBRAPL invirtió en 6 nuevas propiedades localizadas en el mercado de Ciudad de México y en el mercado de Guadalajara, Jalisco con un área de 1,558,484 millones de pies cuadrados (“SF” por sus siglas en inglés) por un importe \$1,541 millones de pesos mexicanos (\$110 millones de dólares estadounidenses) incluyendo costos de adquisición. Como parte de esta operación FIBRAPL registró la emisión de 3,785,280 nuevos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó una disposición de su línea de crédito con Banco Nacional de México, S. A. (“Banamex”) por \$99.5 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés

mensual LIBOR más 350 puntos base (3.66% al 31 de diciembre de 2014), para la adquisición de propiedades de inversión.

El 19 de noviembre de 2014 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.247777 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.01812 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$156,267,400 pesos mexicanos.

El 20 de agosto de 2014 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.117039 por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0089 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$73,816,159 pesos mexicanos.

El 3 de julio de 2014 FIBRAPL adquirió una propiedad vacante en Guadalajara, Jalisco con un área de 57,064 SF por un importe de \$37.7 millones de pesos mexicanos (\$2.9 millones de dólares estadounidenses).

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") con clave en pizarra FIBRAPL14 a través de una oferta global de CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL cuenta con los siguientes CBFIs:

	Emisión de CBFIs	Sobreasignación	Total
Oferta en México	99,739,131	11,995,390	111,734,521
Oferta Internacional	158,260,869	18,774,280	177,035,149
Total oferta	258,000,000	30,769,670	288,769,670
Socios Fundadores	345,710,076	-	345,710,076
CBFIs No Asignados	115,297	-	115,297
Total CBFIs	603,825,373	30,769,670	634,595,043

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFIs en circulación.

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL adquirió un portafolio inicial industrial de 177 propiedades ubicadas en las principales ciudades de México, con una superficie total de 29,749,146 SF, los cuales fueron adquiridos mediante la emisión de 630.8 millones de CBFIs.

OTROS TERCEROS OBLIGADOS CON EL FIDEICOMISO O LOS TENEDORES DE LOS VALORES

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso o con los CBFIs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

ASAMBLEA GENERAL DE TENEDORES

Asamblea celebrada el 9 de Julio de 2014

Quórum 75.63

Orden del Día

- I) Designación, en su caso, de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso y sus respectivos suplentes, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.2 inciso (b) (i) del Fideicomiso.
- II) Calificación y, en su caso, confirmación de la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.2 del Fideicomiso.
- III) Designación de delegado o delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones

PRIMERA: Los Tenedores presentes no efectúan designación alguna de los miembros del Comité Técnico en la presente, por lo que el derecho que tienen los Tenedores a designar miembros del Comité Técnico de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.2 inciso (b) (i) del Fideicomiso podrá ejercerse en una Asamblea posterior.

SEGUNDA: Dado que en la presente Asamblea no se designaron miembros del Comité Técnico por parte de los Tenedores, no resulta necesario proceder a calificar su independencia. Sin embargo, los Tenedores presentes se dan por enterados de aquellas personas que actualmente cuentan con la designación de Miembros Independientes del Comité Técnico designados por el Administrador, y por mayoría de votos, califican y confirman la independencia de dichos Miembros Independientes, de conformidad con la Cláusula 5.2 del Fideicomiso.

TERCERA: Los Tenedores presentes aprueban, por unanimidad de votos, designar como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Areli Sánchez Carrasco, o cualquier otro apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV y al Indeval y demás autoridades correspondientes.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día se dio por terminada la Asamblea a las 10:17 horas, levantándose la presente acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todas y cada una de las personas que intervinieron en ella, reuniéndose en todo momento el quórum de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

Asamblea celebrada el 19 de noviembre de 2014

Quórum 75.29

Orden del Día

- I. Calificación y, en su caso, confirmación de la independencia de los Miembros Independientes suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso designados por el Administrador, de conformidad con los términos establecidos en la Cláusula 5.2 del Fideicomiso.
- II. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de una Emisión Adicional de hasta 4,500,000 (cuatro millones quinientos mil) Certificados (los “Certificados Adicionales”) de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.2 y en el inciso (viii) de la Cláusula 3.5 del Contrato de Fideicomiso, incluyendo, sin limitar, el precio y demás términos y condiciones de la Emisión Adicional, los cuales se utilizarán para pagar la contraprestación por ciertas adquisiciones debidamente aprobadas por el Comité Técnico.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, autorización para llevar a cabo una actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores (“RNV”) ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y para llevar a cabo el canje respectivo del Título en Indeval, derivado del cambio en el número de Certificados en circulación en virtud de la emisión de Certificados Adicionales.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para instruir al Representante Común y/o al Fiduciario para llevar a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones que se adopten con motivo del desahogo del segundo y tercer puntos del orden del día de la Asamblea, incluyendo, sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes y la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción ante el RNV y el canje del Título depositado en Indeval, derivado del cambio en el número de Certificados en circulación en virtud de la emisión de los Certificados Adicionales, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior.
- V. Designación de delegado o delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que se adopten en la Asamblea.

Resoluciones

PRIMERA: Los Tenedores presentes se dan por enterados de aquellas personas que actualmente cuentan con la designación de Miembros Independientes suplentes del Comité Técnico designados por el Administrador y, por mayoría de votos, califican y confirman la independencia de dichos Miembros Independientes suplentes. Lo anterior de conformidad con la Cláusula 5.2 del Fideicomiso.

SEGUNDA: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban llevar a cabo una Emisión Adicional de hasta 4,500,000 (cuatro millones quinientos mil) de Certificados Adicionales en los términos y condiciones que fueron presentados a consideración de la presente Asamblea. Lo anterior de conformidad con lo establecido en la Cláusulas 3.2 y 3.5 inciso (viii) del Contrato de Fideicomiso.

TERCERA: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, aprueban llevar a cabo la actualización de la inscripción de los Certificados en el RNV ante la CNBV así como el canje respectivo del Título en el Indeval, derivado del cambio en el número de Certificados en circulación en virtud de la emisión de Certificados Adicionales.

CUARTA: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, instruyen al Representante Común y al Fiduciario para que, en la medida que a cada uno le corresponda, con la colaboración y asistencia del despacho legal externo Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C, y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, lleven a cabo los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas con motivo del desahogo del Segundo y Tercer puntos del orden del día, incluyendo sin limitar, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción en el RNV y el canje del Título depositado en el Indeval derivado del cambio en el número de Certificados en circulación en virtud de la emisión de los Certificados Adicionales, y demás trámites, publicaciones y avisos relacionados con lo anterior, en su caso.

QUINTA: Los Tenedores presentes, por mayoría de votos, designan como delegados especiales de la Asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Héctor Eduardo Vázquez Abén, Elena Rodríguez Moreno, Jesús Abraham Cantú Orozco, o cualquier otro apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para protocolizar la presente acta en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la BMV y al Indeval y demás autoridades correspondientes.

No habiendo otro asunto que tratar en el orden del día se dio por terminada la Asamblea a las 11:37 horas, levantándose la presente acta, la cual fue leída, aprobada y firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

Se hace constar que durante el tiempo en que se desarrolló la presente Asamblea, desde su inicio hasta su terminación, estuvieron presentes todas y cada una de las personas que intervinieron en ella, reuniéndose en todo momento el quórum de asistencia y de votación requerido para la celebración de la misma.

AUDITORES EXTERNOS

KPMG Cárdenas Dosal, S.C., fue nombrado como el Auditor Externo de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Se contrató un Auditor Externo a fin de llevar a cabo una auditoría de los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014. El Auditor Externo emitió un dictamen sin salvedades sobre los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

El Fideicomitente/ Administrador no están enterados de la existencia de algún conflicto de interés entre él y alguno de sus empleados y/o funcionarios.

Uno de los portafolios que adquirimos era propiedad de Prologis México Fondo Logístico. Por lo tanto, la venta de dicho portafolio a nosotros representó una operación entre partes relacionadas conforme a los términos del contrato de fideicomiso de Prologis México Fondo Logístico, la cual fue aprobada por los miembros independientes del Comité Técnico.

Las operaciones con partes relacionadas por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, se muestran de la siguiente manera:

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
Adquisición de propiedades	\$	26,976,511
Disminución de capital	\$	105,540
Comisión por administración de activos	\$	102,282
Honorarios por administración de propiedades	\$	32,740
Gastos capitalizables	\$	184,311
Comisiones por arrendamiento	\$	5,670

CAPITALIZACIÓN

La siguiente tabla muestra nuestra capitalización al 31 de diciembre de 2014.

	Al 31 de diciembre de 2014	
	Real	
	Ps.	US\$⁽¹⁾
	(en millones)	
Efectivo y equivalentes de efectivo	Ps. 267,711	US\$ 18,168
Crédito Revolvente.....	8,543,391	579,810
Deuda hipotecaria garantizada ⁽²⁾	1,466,113	99,500
Total de deuda.....	10,009,504	679,310
Capital social	16,437,977	1,115,589
Capitalización total	Ps.26,715,192	US\$\$1,813,067

⁽¹⁾ Las cantidades en Dólares han sido convertidas de Pesos a Dólares al tipo de cambio de 14.7348 Pesos por USD\$ 1.00, tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2014, según datos publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación el siguiente Día Hábil después de su determinación. Véase "Tipo de Cambio" para información con respecto a las tasas históricas de cambio entre el Peso y el Dólar. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cantidades en Pesos efectivamente representan los montos en Dólares presentados o que pudieren llegar a ser convertidos a dichas cantidades a Dólares.

⁽²⁾ Representa el valor agregado de las deudas hipotecarias garantizadas pendientes.

POLÍTICA DE DISTRIBUCIONES

Tenemos la intención de cumplir en todo momento con la regulación aplicable de una FIBRA conforme a la LISR. De conformidad con el régimen legal aplicable a las FIBRAS, para conservar el carácter de FIBRA estamos obligados a distribuir anualmente a los Tenedores de CBFIs una cantidad equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal. De conformidad con lo dispuesto por la LISR, el Resultado Fiscal del Fideicomiso se calcula disminuyendo de la totalidad de los ingresos gravables del año respectivo, las deducciones autorizadas por la propia LISR. Nosotros no incurrimos en pérdidas fiscales ni montos por deducir que no nos correspondan respecto de la adquisición de nuestros inmuebles, ya que adquirimos los inmuebles que conforman nuestro Portafolio Inicial a su valor de mercado.

Además, podremos distribuir a los tenedores cantidades en exceso una vez que se haya dado por cumplido los requisitos que se requieran para calificar como FIBRA mencionados anteriormente. El tiempo, forma, frecuencia y los montos de dichas distribuciones, en su caso, deberán de estar aprobadas por el Comité Técnico tomando en cuenta diversos factores, incluyendo:

- los resultados de operación reales (incluyendo su Resultado Fiscal anual);
- nivel de flujos de efectivo retenidos por el Fideicomiso;
- los términos, requisitos y condiciones de cualesquiera contratos de crédito;
- los requisitos en materia de inversión en activos relacionados con nuestras propiedades;
- nuestros gastos de operación;
- nuestras perspectivas futuras, nuestro desempeño financiero esperado y nuestras necesidades del capital de trabajo;
- las reformas legales y los cambios en la situación económica y de negocios; y
- los demás factores que el Comité Técnico estime pertinentes, incluyendo el monto de las Distribuciones efectuadas por otros negocios similares.

No podemos garantizar que realizaremos Distribuciones, que distribuiremos anualmente un determinado monto o que las Distribuciones que en su caso efectuemos se mantendrán al mismo nivel. Todas las Distribuciones futuras que llevemos a cabo dependerán de nuestros resultados de operación reales, de la situación económica y de otros factores que podrían diferir sustancialmente de nuestras expectativas actuales. Nuestros resultados reales de operación se ven afectados por diversos factores, incluyendo los ingresos generados por nuestro portafolio de bienes raíces, nuestros gastos de operación, nuestro gasto en intereses y la capacidad de nuestros clientes para cumplir con sus obligaciones. En el supuesto de que nuestro portafolio de bienes raíces no genere suficientes flujos de efectivo, nos podríamos ver en la necesidad de fondear las Distribuciones a través de (i) capital de trabajo, incluyendo los recursos derivados de la Oferta Global y (ii) financiamientos mediante la emisión de instrumentos de deuda o capital, que no tiene la certeza de obtener.

EL FIDEICOMITENTE

Historia y Desarrollo del Fideicomitente

Prologis Property México, S.A. de C.V., surge de la compra en el 2008 de la desarrolladora G. Acción, S.A. de C.V., y la fusión en el 2011 con AMB Property Corporation. El Fideicomitente ha operado en México desde 1997, aunque el equipo de dirección de la empresa en México ha estado involucrado en el sector inmobiliario desde 1988. Desde 1997 la empresa se ha enfocado sus esfuerzos de inversión en el desarrollo y adquisición de edificios industriales en México.

Actividad principal

Preparar y llevar a cabo proyectos para el desarrollo, construcción de infraestructura y urbanización de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el desarrollo y construcción de propiedades comerciales, industriales y de vivienda, así como la administración, supervisión y coordinación de los mismos, de igual forma la promoción y venta de bienes inmuebles y la celebración de todo tipo de Contratos de Arrendamiento, como arrendador o arrendatario, realizar dichos actos en representación de terceros y prestar todo tipo de servicios técnicos y de administración relacionados con lo anterior.

Principales Clientes

Los principales clientes del Fideicomitente son empresas que arriendan los inmuebles industriales del Fideicomitente, dichos clientes son líderes en sus diversas ramas de especialización, dentro las cuales se encuentran industria manufacturera, electrónica, automotriz, logística, entre otras.

Experiencia en el Mercado de Capitales

El Fideicomitente es una entidad privada que no ha tenido como tal experiencia en los mercados de capitales. Sin embargo, en julio de 2010, una afiliada del Fideicomitente denominada Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., colocó Certificados de Capital de Desarrollo por un monto total de Ps\$33,000,000,000.

Estructura Corporativa

El capital del Fideicomitente es variable. El capital mínimo fijo sin derecho a retiro del Fideicomitente es de \$14,905,460.74 (catorce millones novecientos cinco mil cuatrocientos sesenta pesos 74/100 M.N.), y el capital variable es ilimitado. El capital social del Fideicomitente está representado por acciones clase "I" representativas de la parte mínima fija sin derecho a retiro del capital social del Fideicomitente, las cuales serán ordinarias, sin expresión de valor nominal y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Las acciones clase "II" representan la parte variable del capital social del Fideicomitente, las cuales serán ordinarias, sin expresión de valor nominal y conferirán iguales derechos económicos y corporativos, así como iguales obligaciones a sus titulares. Además se podrán emitir acciones preferentes o acciones que confieran derechos especiales o preferenciales a sus tenedores, las cuales serán distintas de las acciones clase "I" y clase "II", las cuales podrán ser emitidas con la aprobación de la asamblea de accionistas.

Descripción de los Principales Activos

Bodegas para uso industrial, tanto de distribución como manufactura, en los principales mercados del país.

Administración del Fideicomitente

La dirección y administración del Fideicomitente estará a cargo de un administrador único o de un consejo de administración, el cual estará integrado con por lo menos 3 (tres) consejeros propietarios, y en su caso, por el número de consejeros suplentes designados por la asamblea de accionistas; en el entendido de que el número de consejeros no podrá ser menor de 2 (dos). Los miembros del consejo de administración o el administrador único, en su caso, podrán o no ser accionistas del Fideicomitente, durarán en su cargo 1 (un) año a partir de la fecha de su nombramiento o ratificación, y podrán ser reelectos por términos sucesivos, pero en todo caso continuarán en funciones hasta que las personas designadas para sustituirlos tomen posesión de sus cargos. Para tales efectos, se entenderá por un año el periodo transcurrido entre la fecha de celebración de la siguiente asamblea ordinaria anual de accionistas. El administrador único, y en su caso, los consejeros propietarios del consejo de administración del Fideicomitente y sus respectivos suplentes, serán designados por simple mayoría de votos de los accionistas del Fideicomitente en una asamblea ordinaria de accionistas. El consejo de administración celebrará sus sesiones cuando sea convocado por alguno de sus miembros propietarios, o bien, por el secretario o pro-secretario. El consejo de administración podrá determinar en la primera sesión que celebre después de la cláusula de cada ejercicio social, las fechas para la celebración de que se trate; en el entendido, sin embargo, que dicho programa no impide la posibilidad de convocar sesiones adicionales del consejo de administración. Para que las sesiones del consejo de administración se consideren legalmente instaladas, deberá estar presente la mayoría de los consejeros propietarios o sus respectivos suplentes. El consejo de administración adoptará sus resoluciones por mayoría de votos de los consejeros presentes, ya sean éstos propietarios o sus respectivos suplentes. Las resoluciones tomadas fuera de la sesión de consejo de administración, por unanimidad de los consejeros, serán válidas y legales, siempre que se confirmen por escrito y sean firmadas por todos los consejeros del consejo de administración. Las asambleas ordinarias de accionistas se consideran legalmente instaladas, en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 51% (cincuenta y un por ciento) de las acciones ordinarias representativas del capital social. En caso de segunda o ulteriores convocatorias, las asambleas ordinarias de accionistas serán consideradas legalmente instaladas cualquiera que sea el número de las acciones presentes o representadas. Las asambleas extraordinarias de accionistas se consideraran legalmente instaladas en virtud de primera convocatoria, si se encuentran representadas cuando menos el 75% por ciento de las acciones ordinarias representativas del capital social; en caso de segunda o ulteriores convocatorias, se considerara legalmente instalada si se encuentra representado cuando menos el 51% de las acciones ordinarias representativas del capital social.

Objeto Social

(i) Preparar y llevar a cabo proyectos para el desarrollo, construcción de infraestructura y urbanización de toda clase de bienes inmuebles, incluyendo, enunciativa más no limitativamente, el desarrollo y construcción de propiedades comerciales, industriales y de vivienda, así como la administración, supervisión y coordinación de los mismos, de igual forma la promoción y venta de bienes inmuebles y la celebración de todo tipo de Contratos de Arrendamiento, como arrendador o arrendatario, realizar dichos actos en representación de terceros y prestar todo tipo de servicios técnicos y de administración relacionados con lo anterior; (ii) participar como socio, accionista o inversionista en toda clase de personas morales, mercantiles o de cualquier naturaleza, mexicanas o extranjeras, ya sea desde su constitución o adquiriendo acciones o participaciones en las ya constituidas, así como ejercer los derechos corporativos y económicos derivados de dicha participación y comprar, votar, vender, transmitir, suscribir, tener, usar, gravar, disponer, alterar, permutar o rematar bajo cualquier título toda clase de acciones, partes sociales, valores y participaciones y cuotas de toda clase de personas morales en la manera que sea permitido por la legislación aplicable; (iii) obtener y otorgar toda clase de financiamientos, préstamos o créditos, y emitir valores, bonos, fianzas, papel comercial, certificados de participación ordinaria y otros tipos de deuda, con o sin una garantía específica, por medio de un compromiso, hipoteca, prenda, fideicomiso o cualquier otra forma legal y garantizar obligaciones de terceros y deuda, ya sea como garante, fianza, aval o en cualquiera otra capacidad, incluyendo como

obligado solidario; (iv) expedir, ejecutar, aceptar, endosar, certificar, garantizar o de cualquier otra manera suscribir todo tipo de títulos de crédito, así como llevar a cabo toda clase de operaciones de crédito; (v) otorgar y recibir las garantías reales o personales que fueren necesarias o convenientes; constituir hipoteca o prenda, y otorgar fianzas o cualquier clase de garantías, en negocios en que tenga interés el Fideicomitente, así como en obligaciones a cargo de terceros; (vi) brindar toda clase de servicios profesionales, incluyendo asesoría inmobiliaria, servicios operativos, de administración, de planeación, de desarrollo, de ingeniería, de investigación, entrenamiento, consultoría, asesoría y en general, brindar cualquier tipo de servicios a sociedades comerciales o civiles; (vii) celebrar toda clase de acuerdos, convenios, contratos, y documentos, incluyendo sin limitar, de corretaje, de compra-venta, suministro, distribución, remesa, agencia, comisión, hipoteca, fianza, permuta, arrendamiento, subarrendamiento, administración, servicios, asistencia técnica, consultoría, comercialización, fideicomiso, co-inversión, asociación y otros acuerdos, como sea necesario o apropiado con el fin de que el Fideicomitente lleve a cabo el ejercicio de su objeto social; (viii) adquirir, vender, arrendar, rentar, subarrendar, usar, disfrutar, poseer, licenciar y disponer de, bajo cualquier forma legal, toda clase de bienes inmuebles, muebles y personales, equipo y bienes, incluyendo como depositario y depositante, y tener derechos sobre dichas propiedades, incluyendo todo tipo de maquinaria, equipo, accesorios, oficinas y otras provisiones necesarias o convenientes para la realización de su objeto social; (ix) actuar como apoderado legal o agente de todo tipo de personas y sociedades, sea como representante, intermediario, comisionista, gestor o en cualquier otra capacidad; (x) sujeto a la legislación aplicable, obtener, adquirir, poseer, usar, disfrutar, explotar y disponer de, bajo cualquier título, de toda clase de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas, nombres comerciales así como cualesquiera otros derechos de propiedad intelectual e industrial; (xi) celebrar y/o llevar a cabo, dentro de México o en el extranjero, por su cuenta o por cuenta de otros, toda clase de actos, sean principales o auxiliares, civiles o mercantiles o de cualesquiera otra naturaleza (incluyendo actos de dominio); y (xii) llevar a cabo y realizar toda clase de contratos y actos jurídicos que sean necesarios o convenientes para la realización de su objeto social.

Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

El Fideicomitente no está involucrado en procesos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes.

ADMINISTRACIÓN

Comité Técnico

El Comité Técnico está integrado por siete miembros nombrados por nuestro Administrador, cuatro de los cuales son independientes. La siguiente tabla muestra el nombre y la edad de dichos miembros.

<u>Nombre</u>	<u>Edad</u>
Luis Gutiérrez	55
Eugene F. Reilly	53
Edward S. Nekritz	48
Pablo Escandón Cusi*	70
Luis F. Cervantes*	60
Alberto Saavedra*	50
Armando Garza*	56

*Miembro Independiente (en términos de lo dispuesto por la LMV).

Información biográfica

Luis Gutiérrez. El señor Gutiérrez cuenta con aproximadamente 26 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de Presidente para América Latina de Prologis, en el que tiene a su cargo todas las operaciones de Prologis en México y Brasil, incluyendo sus operaciones, inversiones, adquisiciones y desarrollos inmobiliarios industriales. El señor Gutiérrez fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G.Acción), la primer empresa pública de bienes raíces en México y fungió como Director General del mismo; y actualmente es miembro del comité ejecutivo de Consejo de Empresas Globales. Además, es miembro de los consejos de administración de Finaccess y Central de Estacionamientos y fue el presidente de la Asociación Mexicana de Parques Industriales de 2005-2006. El señor Gutiérrez es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE).

Eugene F. Reilly. El señor Reilly es Director General para las Américas de Prologis desde la Fusión. Además, desde octubre de 2003 ocupó diversos cargos en AMB y a la fecha de la Fusión era Director General para las Américas de AMB. Antes de incorporarse a AMB en octubre de 2003, fue uno de los fundadores y fungió como Director de Finanzas de Cabot Properties, Inc., una empresa de capital privado dedicada al sector inmobiliario. Desde 2009, el señor Reilly es consejero de la empresa inmobiliaria Strategic Hotels and Resorts. El señor Reilly es licenciado en economía egresado de Harvard College. Mr. Reilly tiene 30 años de experiencia en la industria.

Edward S. Nekritz. El señor Nekritz es Director Jurídico y Secretario del Consejo de Prologis, Inc., desde la Fusión. De diciembre de 1998 a junio de 2011, ocupó el cargo de Director Jurídico de ProLogis, Inc.; de marzo de 1999 a junio de 2011 ocupó asimismo el cargo de Secretario de ProLogis, Inc.; y de marzo de 2009 a junio de 2011 ocupó también el cargo de Director de Estrategia Global de Riesgo de ProLogis, Inc. Antes de incorporarse a ProLogis, Inc., en septiembre de 1995, el señor Nekritz trabajó en el despacho de abogados Mayer, Brown & Platt (actualmente, Mayer Brown LLP). El señor Nekritz es licenciado en asuntos de gobierno egresado de Harvard College y licenciado en derecho egresado de la Escuela de Leyes de la Universidad de Chicago. Mr. Nekritz tiene 24 años de experiencia en la industria.

Pablo Escandón Cusi. El señor Escandón ha sido presidente y director general de Nadro, una de las empresas de distribución de productos farmacéuticos al mayoreo en México, desde 1977. El señor

Escandón es miembro del consejo de Grupo Financiero BBVA Bancomer Banco de Comercio. De 1999 al 2008, el señor Escandón fue el presidente de G. Acción, S.A. de C.V. El señor Escandón ha sido miembro del Consejo Mexicano de Hombres de Negocios desde 1993 y funge en el consejo de diversas organizaciones filantrópicas. El señor Escandón tiene el grado en Administración de Negocios por la Universidad de Georgetown y tiene un MBA por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas.

Luis Cervantes. El señor Cervantes tiene 36 años de experiencia en la industria financiera, incluyendo fungir como presidente y director general de Finaccess, una empresa de administración de fondos y asesoría de inversiones, administrando \$2.4 mil millones desde 2010 y fue el presidente y director general de su predecesor, Finaccess International Inc. de 2000 a 2009. El señor Cervantes fue también un miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante. El señor Cervantes tiene un grado en Ingeniería Industrial por la Universidad Iberoamericana y un MBA por la Stanford Business School.

Alberto Saavedra. El señor Saavedra es socio de la firma legal mexicana Santamarina y Steta, en la cual se ha desenvuelto en el derecho corporativo desde 1983. El señor Saavedra actualmente es miembro del consejo de Kimberly-Clark de México, S.A.B. de C.V., Sanluis Corporación, S.A.B. de C.V., Corporación Geo, S.A.B. de C.V. y Mexican Derivatives Exchange, S.A. El señor Saavedra también fue miembro independiente del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, una Entidad Aportante y fue miembro del consejo de administración de G. Acción, S.A. de C.V. de 1988 a 2008. El señor Saavedra tiene un grado en derecho por la Universidad Iberoamericana, una especialidad en Derecho Mercantil por la Universidad Panamericana y un diplomado en Desarrollo Humano por la Universidad Iberoamericana.

Armando Garza Sada. El señor Garza es actualmente Presidente de Alfa, S.A.B. de C.V., una de las corporaciones más diversificadas de México. El señor Garza fue anteriormente vicepresidente de Desarrollo Corporativo, vicepresidente de Planeación Corporativa y presidente de Sigma Alimentos, S.A. de C.V. y presidente de Polioles, S.A. de C.V. El señor Garza es un miembro activo de consejo de varias empresas e instituciones: Alfa S.A.B. de C.V., Banco de México Regional Board, Deutsche Bank, Latin American Advisory Board, Fomento Económico Mexicano, S.A. de C.V., Grupo Frisa, Grupo Financiero Banorte, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey, Grupo Lamosa, NFL Mexican Advisory Board y Stanford Graduate School of Business Advisory Board así como Stanford University's Board of Trustees. El señor Garza estudio la carrera de Administración en Massachusetts Institute of Technology (MIT) y tiene una maestría en administración de empresas por Stanford Graduate School of Business.

Nombramiento e integración del Comité Técnico

Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o conjuntamente tengan la titularidad del 10% de la totalidad de nuestros CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación, sujeto a los siguientes términos: (i) si la persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente en términos de la LMV y sus disposiciones relacionadas; (ii) el Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico podrán renunciar a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; y (iii) en caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o grupo de Tenedores que haya designado a un miembro del Comité Técnico deje de ser propietario individual o conjuntamente del 10% del total de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación a nuestro Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y deberán de remover al miembro del Comité Técnico que hayan designado, dentro de la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente, y dicho miembro designado y su suplente no tendrán derecho a voto en cualquier

sesión del Comité Técnico, y no será considerada para efectos del cálculo de los requisitos de quórum para la instalación y la votación en las sesiones Comité Técnico. Siempre que una Afiliada de Prologis Property México, S.A. de C.V. sea nuestro Administrador, Prologis tendrá derecho de designar y revocar el nombramiento del resto de los miembros del Comité Técnico y de ocupar cualquier vacante de los miembros no independientes; en el entendido, que si Prologis Property México, S.A. de C.V. o alguna de sus afiliadas deja de ser nuestro Administrador, el resto de los miembros del Comité Técnico serán nombrados por la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Miembros Independientes

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. La Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que se apruebe el nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), calificará la independencia de los Miembros Independientes y sus respectivos suplentes. Para efectos de dicha calificación, la Asamblea de Tenedores de CBFIs tomará en consideración la relación de dichos miembros con nuestro Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario y los Fideicomisos de Inversión, el Fiduciario y nuestro Administrador. En el supuesto de que uno o más de los Miembros Independientes propuestos por nuestro Administrador no sea nombrado por dicha Asamblea de Tenedores, o si uno o más Miembros Independientes ha fallecido, se vuelve incapaz, es removido, renuncia o deja de ser independiente, nuestro Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de designar a las personas que ocuparán cualesquier vacantes de Miembros Independientes en cualquier momento con previa notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido que la independencia de dicho miembro deberá ser calificada por la siguiente Asamblea anual de Tenedores.

De conformidad con la LMV, en ningún caso podrán designarse ni fungir como Miembros Independientes del Comité Técnico las personas siguientes:

- a) los directivos relevantes o empleados de nuestro Administrador, el Fiduciario del Fideicomiso Subsidiario ni de los Fideicomisos de Inversión o de las personas morales que integren el grupo empresarial o consorcio al que aquellos pertenezcan, así como sus respectivos auditores. Esta limitación será aplicable a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de su designación;
- b) las personas físicas que tengan influencia significativa o poder de mando en nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión;
- c) los accionistas que sean parte del Grupo de Personas que mantenga el Control de nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión;
- d) los clientes, prestadores de servicios, proveedores, deudores, acreedores, socios, consejeros o empleados de una empresa que sea cliente, prestador de servicios, proveedor, deudor o acreedor importante de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión. Se considera que un cliente, prestador de servicios o proveedor es importante, cuando sus ventas a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, Prologis, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión representen más del 10% de las ventas totales del cliente, del prestador de servicios o del proveedor, durante los doce meses anteriores a la fecha del nombramiento. Asimismo, se considera que (i) un deudor es importante, cuando el importe que dicho deudor deba a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión es mayor al 15% de los activos de dicho deudor; y

- (ii) un acreedor es importante, cuando el importe del crédito otorgado por dicho acreedor a nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión es mayor al 15% de los activos de dicho acreedor.
- e) los consejeros o empleados de un cliente que represente el 10% o más de nuestra Renta Base Anualizada, incluyendo a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación;
 - f) los auditores externos de nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador, el Fiduciario, el Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión, incluyendo a aquellas personas físicas que hubieren ocupado dichos cargos durante los doce meses inmediatos anteriores a la fecha de designación; o
 - g) las que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil hasta el cuarto grado, así como los cónyuges, la concubina y el concubinario, de cualquiera de las personas físicas referidas en los incisos (a) a (f) anteriores.

Presidente y Secretario

El presidente y el secretario del Comité Técnico serán nombrados por los miembros del propio Comité Técnico de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Elección y calificación de los Miembros del Comité Técnico

En cada Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs, que deberá celebrarse dentro de los cuatro meses siguientes al cierre de cada ejercicio fiscal, los Tenedores de nuestros CBFIs elegirán a los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por nuestro Administrador. La elección de los Tenedores respecto un Miembro Independiente del Comité Técnico también tendrá el efecto de calificar a dicho miembro como independiente. En el supuesto de que la Asamblea de Tenedores de CBFIs no elija a algún Miembro Independiente propuesto por nuestro Administrador, nuestro Administrador tendrá derecho (pero no la obligación) de nombrar a otra persona en sustitución del Miembro Independiente no elegido (y a su respectivo suplente); en el entendido que, la independencia de dicha Persona no será confirmada sino hasta la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores, independientemente de que su nombramiento se mantendrá vigente hasta dicha fecha. Por disposición de ley, el nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y sus suplentes) designados por nuestro Administrador o cualquier Tenedor o grupo de Tenedores de CBFIs, en términos generales, únicamente podrá ser revocado por la persona o Grupo de Personas que originalmente designaron a dicho miembro (o suplente), en todo caso, mediante aviso por escrito al Fiduciario y a nuestro Administrador (en su caso). El nombramiento de un miembro del Comité Técnico (y su suplente) también podrá ser revocado por los Tenedores de nuestros CBFIs durante una Asamblea de Tenedores de CBFIs en la que también se revoque el nombramiento del resto de los miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. La muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo, en cuyo caso, su suplente será el miembro interino del Comité Técnico hasta que la persona que nombró a dicho miembro nombre a un nuevo miembro y su suplente o ratifique el nombramiento del suplente como miembro o un suplente.

Sesiones

El Comité Técnico se reunirá de acuerdo con el calendario aprobado en la primera sesión que celebre cada año; y en sesiones extraordinarias cuando sea necesario. Nuestro Administrador, el Fiduciario y el

Representante Común tendrán el derecho de asistir a cualquier sesión del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto y por lo tanto, no tendrá ninguna responsabilidad con respecto a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico. Nuestro Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrán solicitar que el Secretario del Comité Técnico convoque una sesión del mismo, mediante el envío de la solicitud respectiva con al menos cinco días de anticipación, indicando brevemente los asuntos a tratar en dicha sesión. La convocatoria será entregada por escrito a todos los miembros del Comité Técnico, al Representante Común y al Fiduciario, y contendrá el orden del día para la sesión, el lugar, hora y fecha de la sesión y todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. No se requerirá convocatoria previa si se encuentran presentes la totalidad de los miembros del Comité Técnico o cuando un miembro haya renunciado mediante notificación por escrito. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar asuntos a tratar, mismos que se incluirán en el orden del día, mediante notificación previa y por escrito a los demás miembros con al menos tres Días Hábiles previos a que se publique la convocatoria. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. Para que una sesión del Comité Técnico considere válidamente instalada, la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes deberán estar presentes en la sesión. Cada miembro tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés con respecto a alguna decisión remitida al Comité Técnico para discusión y aprobación, deberá abstenerse de votar y no tendrá derecho a voto con respecto a dicha decisión y dicho miembro no será tomado en cuenta para efectos de quórum. Cada resolución deberá ser adoptada por mayoría de votos de los miembros presentes, salvo en los casos en que el Contrato de Fideicomiso exige el voto de la mayoría de los miembros independientes (incluyendo con respecto a las operaciones entre nuestro Fideicomiso y nuestro Administrador o sus afiliadas, y con respecto a las operaciones entre personas relacionadas). Una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de sesión mediante el consentimiento unánime de todos los miembros (o sus respectivos suplentes), siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Copia de las resoluciones así adoptadas deberá ser enviada por el Secretario del Comité Técnico al Fiduciario y al Representante Común. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través de la BMV en Emisnet.

Duración de los cargos

El nombramiento de los miembros del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes) tendrá una vigencia de un año y será renovado automáticamente por periodos consecutivos de un año salvo que la persona que haya nombrado a dichos miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) disponga lo contrario. Previo a la siguiente Asamblea anual Ordinaria de Tenedores de CBFIs, nuestro Administrador presentará a los Tenedores una lista de los Miembros Independientes del Comité Técnico designados por nuestro Administrador, para que la Asamblea Ordinaria de Tenedores de CBFIs elija y califique la independencia de dichos Miembros Independientes del Comité Técnico.

Facultades y Deberes del Comité Técnico

El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una las acciones relacionadas con nuestro Fideicomiso no reservadas a la Asamblea de Tenedores de CBFIs, algunas de las cuales se delegarán a nuestro Administrador según lo descrito más adelante. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas por el Comité Técnico:

- dentro de los tres Días Hábiles siguientes a la celebración de nuestro Contrato de Fideicomiso, aprobar las Operaciones de Formación y cualesquiera otros actos relacionados con la constitución de nuestro Fideicomiso y la Oferta Global;

- aprobar la celebración de los Convenios de Aportación;
- aprobar nuestros lineamientos de inversión iniciales y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso;
- aprobar la inversión del efectivo que forme parte del Patrimonio de Fideicomiso, en Inversiones Permitidas (es decir, en valores a cargo del gobierno federal e inscritos en el RNV, o en acciones de sociedades de inversión);
- aprobar la disposición de cualquier propiedad durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor;
- discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o disposición de activos, propiedades o derechos por parte de nuestro Fideicomiso (o del Fideicomiso Subsidiario o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso, ya sea que se ejecuten de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 (doce) meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación; en el entendido, que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos;
- aprobar la adquisición por cualquier persona o Grupo de Personas (a excepción de Prologis o cualquiera de sus afiliadas), del 9.9% o más de los CBFIs en circulación;
- con la recomendación por escrito del Comité de Prácticas, aprobar las políticas de operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar, cualquier contrato material, operación (incluyendo la adquisición o aportación de inmuebles) o relación significativa con una persona relacionada con nuestro Fideicomiso, nuestro Administrador o sus afiliadas, o que constituya por cualquier otro motivo una operación con personas relacionadas; en el entendido, que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, y (3) en adición a lo anterior, cualquier operación con personas relacionadas respecto del Fideicomiso Subsidiario y los demás Fideicomisos de Inversión, del Fideicomitente, así como del Administrador que se celebren conforme al presente punto deberán celebrarse a precio de mercado así como cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha operación;
- aprobar el nombramiento de un Valuador Independiente para valuar nuestras propiedades (salvo ciertos avalúos aprobados previamente conforme a lo indicado en el Contrato de Fideicomiso, para los cuales no se requiere aprobación del Comité Técnico);
- aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas y del Comité de Endeudamiento;

- con la aprobación previa y por escrito del Comité de Auditoría, aprobar nuestras políticas contables, aprobar nuestro control interno y lineamientos de auditoría;
- con la aprobación previa y por escrito del Comité de Auditoría, aprobar la presentación de nuestros estados financieros a la Asamblea de Tenedores para su aprobación;
- aprobar cualquier política de Distribuciones y cualquier modificación de la misma y cualquier distribución propuesta por el Administrador, que no sea conforme a lo establecido en la política de Distribuciones, en el entendido, que cualquier política de Distribución deberá cumplir siempre con lo dispuesto en el Artículo 187 de la LISR;
- aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros cuatro años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso);
- instruir al Fiduciario a revelar cualquier evento relevante de conformidad con la LMV, incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría, del Comité de Prácticas o del Comité de Endeudamiento;
- aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador; y
- monitorear el desempeño del Administrador conforme a nuestro Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en nuestro Contrato de Administración;
- mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de los Activos Inmobiliarios y consultar con el Administrador en relación con los mismos; y
- solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier prestador de servicios tercero contratado por nuestro Administrador; en el entendido, que el Administrador considerará, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado.

Deberes de cuidado y lealtad de los miembros del Comité Técnico

Nuestro Contrato de Fideicomiso impone a los miembros del Comité Técnico los mismos deberes de diligencia y lealtad impuestos por la LMV a los miembros del consejo de administración de una sociedad anónima bursátil.

De conformidad con la LMV, el deber de diligencia implica que los miembros del Comité Técnico actúen de buena fe y en el mejor interés de nuestro Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico cumplen con su deber de diligencia solicitando a nuestro Administrador, al Auditor Externo o a cualquier otra persona toda la información que sea razonablemente necesaria para participar en cualquier deliberación que requiera su presencia, así como asistiendo a las sesiones del Comité Técnico y revelando en dichas sesiones cualquier información importante que obre en su poder.

El deber de lealtad implica que los miembros del Comité Técnico deben guardar confidencialidad respecto de la información que adquieran con motivo de sus cargos y deben abstenerse de participar en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que tengan algún conflicto de interés. Se incurrirá en deslealtad frente a nuestro Fideicomiso cuando un Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs, a sabiendas, favorezcan a un determinado miembro del Comité Técnico, o cuando, sin la autorización

expresa del Comité Técnico, un miembro toma ventaja de una oportunidad corporativa en nuestro detrimento. El deber de lealtad también implica que los miembros del Comité Técnico deben (i) informar al Comité de Auditoría y a los auditores externos todas aquellas irregularidades de las que adquieran conocimiento durante el ejercicio de sus cargos; y (ii) abstenerse de difundir información falsa y de ordenar u ocasionar que se omita el registro de operaciones efectuadas por nuestro Fideicomiso, afectando cualquier concepto de nuestros estados financieros.

Remuneración

Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por actuar como miembros del Comité Técnico, cuyo monto será propuesto por nuestro Administrador y aprobado por la Asamblea de Tenedores, ya sea en efectivo o retribución en especie. La remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico inicial será determinada por el Administrador y presentada a la primera Asamblea anual de Tenedores, misma que deberá discutir y, en su caso, aprobar la continuación de pago de dicha remuneración posterior a la Asamblea de que se trate. Adicionalmente, reembolsaremos todos los gastos razonables de los miembros de Comité Técnico incurridos por asistir a sesiones del Comité Técnico. Dichas remuneraciones y cualesquier reembolsos por gastos constituirán Gastos del Fideicomiso de nuestro Fideicomiso.

Responsabilidad e indemnización

Los miembros del Comité Técnico únicamente serán responsables de los actos realizados por los mismos en dicho carácter, cuando incurran en dolo, mala fe o fraude. Ningún miembro del Comité Técnico será responsable del pago de daños o pérdidas que se causen como resultado del cumplimiento de sus obligaciones tomo tales, a menos que dichos daños o pérdidas sean imputables a dolo, mala fe o fraude en el cumplimiento de dichas obligaciones.

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, estamos obligados a indemnizar y sacará en paz y a salvo a cada miembro del Comité Técnico por cualquier pérdida derivada de nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier otro documento relacionado con los mismos, salvo en la medida en que dichas pérdidas hayan surgido principalmente como resultado de su dolo, mala fe o fraude. Las disposiciones de indemnización previstas en nuestro Contrato de Fideicomiso continuarán vigentes hasta que el derecho a exigir dicha indemnización prescriba de conformidad con la ley.

El Comité Técnico podrá contratar cobertura de seguros o fianzas contra las pérdidas incurridas por los miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador, el Representante Común, cualquier Tenedor de CBFIs o cualquier otra persona como resultado de cualquier acto u omisión de los miembros del Comité Técnico en relación con nuestro Contrato de Administración, nuestro Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, de que dicha cobertura de seguros o fianzas no amparará los pagos de indemnización por concepto de las pérdidas incurridas como resultado de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de los miembros del Comité Técnico.

Comités de Auditoría y Prácticas

Comité de Auditoría

El Comité Técnico nombrará al menos a tres miembros independientes para que formen un comité de auditoría (el "Comité de Auditoría"). El Comité de Auditoría tendrá las siguientes facultades:

- designar y aprobar (salvo la efectuada previamente en términos del Contrato de Fideicomiso, para la cual no se requiere aprobación del Comité de Auditoría), remover y/o sustituir a nuestro Auditor Externo y aprobar los servicios prestados por el mismo;

- evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo.
- discutir nuestros estados financieros con las personas que los prepararon y, con base en dicha revisión, recomendar al Comité Técnico su aprobación o rechazo;
- informar al Comité Técnico la situación que guardan nuestros controles internos y nuestros procedimientos de auditoría y cumplimiento, incluyendo cualquier irregularidad detectada en los mismos;
- solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras personas responsables de nuestra administración, cualesquier reportes relacionados con la preparación de nuestra información financiera que les sea necesaria para cumplir con sus deberes conforme al Contrato de Fideicomiso;
- investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría aprobados por nuestro Fideicomiso;
- discutir y recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables a nuestro Fideicomiso, o cualquier modificación a las mismas, para el Comité Técnico;
- recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores de CBFIs, acreedores, miembros del Comité Técnico, nuestro Administrador o cualesquier otros terceros interesados en relación con nuestros lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría, en cuyo caso el Comité de Auditoría adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación; y
- reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

Comité de Prácticas

El Comité Técnico designará al menos a tres miembros independientes para formar un comité de prácticas (el “Comité de Prácticas”). El Comité de Prácticas tendrá las siguientes facultades:

- expresar su opinión sobre Operaciones con Partes Relacionadas, incluyendo operaciones con nuestro Administrador y sus afiliadas.
- recomendar que el Comité Técnico solicite del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones.

Comité de Endeudamiento

El Comité Técnico designará al menos a 3 (tres) miembros para formar un comité de endeudamiento (el “Comité de Endeudamiento”), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

- vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la Circular Única de Emisoras.
- informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

Prologis Property México, S.A. de C.V., una sociedad Afiliada de Prologis. Nuestro Administrador se constituyó con el objeto de prestar servicios de administración de propiedades y otros servicios a afiliadas de Prologis.

La siguiente tabla incluye los nombres, cargos y edades de los principales ejecutivos de nuestro Administrador.

<u>Nombre</u>	<u>Cargo</u>	<u>Edad</u>
Luis Gutiérrez*	Director General	55
Héctor Ibarzábal	Director de Operaciones	52
Jorge Girault.....	Director de Finanzas	43

* Para consultar la biografía del señor Gutiérrez, véase la sección “ –Comité Técnico”.

Héctor Ibarzábal. El señor Ibarzábal es Director de Operaciones de nuestro Administrador y cuenta con 25 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas del mercado inmobiliario, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Antes de incorporarse a Prologis, el señor Ibarzábal fue uno de los fundadores de Fondo Opción (anteriormente, G.Acción), una empresa inmobiliaria pública y fungió como Director de Finanzas, Director de Operaciones y Presidente de la misma. Actualmente, es miembro del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico, miembro del comité técnico de FIBRA Shop y también es miembro del consejo de administración de Actinver Fondos and Escala. El señor Ibarzábal es ingeniero civil egresado de la Universidad Iberoamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por el IPADE.

Jorge Girault. El señor Girault es Director de Finanzas de nuestro Administrador y cuenta con 20 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault cuenta con amplia experiencia en la celebración de operaciones de colocación de instrumentos de capital y deuda de Prologis y es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. El señor Girault comenzó su carrera profesional en G.Acción, donde ocupó los cargos de Gerente de Proyecto, Vicepresidente de Relaciones con Inversionistas y Director de Finanzas. Actualmente, es miembro del comité técnico de Prologis México Fondo Logístico y profesor de medio tiempo en el Departamento de Estudios Empresariales de la Universidad Iberoamericana. El señor Girault es ingeniero industrial egresado de la Universidad Panamericana y cuenta con una maestría en administración de empresas por la Universidad Iberoamericana.

Comité de Inversión de nuestro Administrador

Tenemos la intención de adoptar el proceso utilizado por el comité de inversión de Prologis para la toma de decisiones de asignación de capital. Prologis, como empresa operadora de servicios completos para el sector inmobiliario, cuenta con capacidad para administrar directamente el ciclo completo de la vida de un portafolio de bienes raíces, desde su formación inicial hasta su venta final. A continuación se incluye una descripción de la plataforma de servicios ofrecida por Prologis a toda su red de inversionistas y clientes a nivel global. En virtud de que somos una Afiliada de Prologis, dichas políticas le serán aplicables a nuestro Fideicomiso.

Proceso de inversión

Prologis ha desarrollado un disciplinado enfoque por lo que respecta al proceso de inversión. Tenemos la intención de ser un inversionista activo y de continuar adquiriendo y vendiendo propiedades en el futuro, algunas de las cuales pertenecerán a terceros y otras a afiliadas de Prologis. Cada una de las inversiones que efectuemos estará sujeta al curso general de la política del comité de inversión de Prologis, un órgano ejecutivo interno con funciones cruzadas y diversidad geográfica de Prologis que analiza las oportunidades de inversión y decide cuáles abordar.

Las etapas del proceso de inversión están altamente integradas y sujetas a revisión en los puntos críticos del proceso:

1. Origenación de Operaciones. Prologis utiliza un enfoque proactivo hacia la generación de oportunidades de inversión, aprovechando sus relaciones con corredores, inversionistas institucionales y vendedores directos, así como presentando ofertas espontáneas. Consideramos que la experiencia de Prologis a nivel local, aunada a su concentración en un sólo tipo de propiedades, contribuye a su capacidad de generar exitosamente oportunidades de adquisición.
2. Comité de Inversión Inicial. Una vez que se ha identificado una posible operación, un equipo del área de inversiones integrado por el director de adquisiciones o el director de desarrollo, según sea el caso, y por el administrador del portafolio regional que estará a cargo de la administración de la propiedad tras su adquisición, o el gerente de desarrollo que tendrá a su cargo del desarrollo o la remodelación de la misma, elabora una recomendación inicial al comité de inversión oyendo la opinión del administrador de portafolios. Por lo general, la recomendación del comité de inversión inicial —contenida en un exhaustivo y detallado memorándum— incluye las consideraciones financieras, operativas, de mercado y estructurales de la inversión propuesta. La recomendación inicial al comité de inversión inicial, misma que se presenta en forma de memorándum detallado, en términos generales incluye las consideraciones financieras, operativas, estructurales y de mercado de la posible inversión. Dicha recomendación se evalúa a fondo y debe ser aprobada por el comité de inversión para poder proceder a su contratación y a la realización de una auditoría preliminar detallada. Las operaciones valuadas en USD\$5 millones o menos se someten a un trámite expedito y no requieren de aprobación al nivel del comité de inversión, aunque también involucra la preparación de un exhaustivo memorándum por escrito y su aprobación por un subcomité del comité de inversión.
3. Auditoría. Una vez obtenida la aprobación del comité de inversión, el equipo de inversiones y el Administrador del portafolio regional practican la auditoría ambiental, inspección física y del título de propiedad, revisión de crédito y análisis financiero, como parte del proceso de valuación formal. El Administrador del portafolio regional de propiedades o el gerente de desarrollo genera y verifica presunciones que avalen la transacción y diseña la estrategia de operación y desarrollo que se implementará tras el cierre, incluyendo cualquier estrategia específica de venta de una determinada inversión. El Administrador del portafolio regional abogará por nuestro fideicomiso para garantizar que todas las inversiones propuestas sean consistentes con los lineamientos de inversión y objetivos del portafolio de nuestro Fideicomiso.

4. Aprobación definitiva. Generalmente se requiere la aprobación plena y definitiva del comité de inversión, a menos que desde la fecha de aprobación de la operación por el comité de inversión inicial no haya ocurrido ningún cambio significativo con respecto a la misma, haya ocurrido un retraso significativo en la operación o se hayan excedido los parámetros establecidos para la misma. Si no es necesario que el comité de inversión otorgue su aprobación plena y definitiva para la operación, esta será aprobada por mayoría de votos a nivel de un subcomité del comité de inversión.

Política de Portafolio Único de Prologis

El “Portafolio Prologis” comprende propiedades pertenecientes en un cien por ciento a Prologis (en conjunto, el “Grupo Prologis del Portafolio Único”); propiedades mantenidas en copropiedad por entidades pertenecientes al Grupo Prologis del Portafolio Único y por terceros independientes, a través de acuerdos conjuntos o fondos con contabilidades separadas (cada uno, un “Fondo del Portafolio Único”); y propiedades pertenecientes a terceros, a las que Private Capital, LLC presta servicios de administración de inversiones o servicios de administración de fideicomiso (cada uno, un “Cliente del Portafolio Único”). La Política de Portafolio Único de Prologis tiene por objeto administrar el Portafolio Prologis independientemente del dueño, sin importar si una propiedad pertenece en un cien por ciento a una entidad integrante del Grupo Prologis del Portafolio Único, a un Fondo del Portafolio Único o a un Cliente del Portafolio Único. Por tanto, se tiene la intención de que todas las propiedades comprendidas en el Portafolio Prologis participen en todos los programas establecidos por el Grupo Prologis del Portafolio Único para efectos de la operación del Portafolio Prologis.

La “Política de Portafolio Único” está diseñada para beneficiar a todos los propietarios del Portafolio Prologis, al crear una mayor escala. Algunos ejemplos de ello incluyen la cobertura del Portafolio Prologis a través de pólizas de seguro genéricas, lo que en opinión del Grupo Prologis del Portafolio Único se traduce en uno de los costos de seguros más bajos en la industria inmobiliaria, reduce las comisiones de administración de propiedades mediante la negociación de contratos de administración maestros, e implementar un programa de señales consistentes. Las propiedades comprendidas en el Portafolio Prologis también participan en varias oportunidades de acrecentamiento de ingresos que en nuestra opinión incrementan los ingresos, y en iniciativas de abastecimiento, que en nuestra opinión reducen los costos.

En materia de arrendamiento, el Grupo Prologis del Portafolio Único considera que la magnitud del Portafolio Prologis genera mayores oportunidades para atraer a ciertos clientes específicos que arriendan más de un inmueble. El Grupo Prologis del Portafolio Único considera que el hecho de contar con una mayor plataforma le permite atraer más clientes; y todas las afiliadas de Prologis reciben el beneficio del equipo global de soluciones para clientes de Prologis.

Las decisiones en materia de arrendamiento se centran en el arrendatario individual, sabiendo que no todos los edificios y no todos los locales son igualmente adecuados para un determinado Arrendatario por diversos motivos. Parte de operar el Portafolio Prologis sin importar quién sea el dueño significa que la compensación de los empleados que administran y arriendan propiedades se basa en el desempeño de las propiedades sin importar quién es propietario. Como resultado de ello, si se reubica a un cliente a una propiedad perteneciente a otro dueño antes del vencimiento del plazo del arrendamiento existente, el propietario del inmueble original quedará “resarcido” por el propietario del nuevo inmueble por lo que respecta a la vigencia restante en compensación por haber permitido la terminación anticipada y reubicación a través un contrato de arrendamiento maestro u otro acuerdo diseñado para compensar al propietario del inmueble original por la resultante pérdida de recursos económicos durante el plazo de vigencia restante. Aunque esta política puede dar lugar a la reubicación de Arrendatarios de una propiedad a otra durante el plazo del arrendamiento, esta política se aplica de manera uniforme a todo el Portafolio Prologis; y el Grupo Prologis del Portafolio Único considera que a la larga la política beneficiará a todos los propietarios del Portafolio Prologis. Para evitar dudas, cualquier reubicación de un Arrendatario de una propiedad a otra durante el plazo del arrendamiento también puede estar sujeta a

otros requisitos aplicables, incluyendo la posible aprobación del acreedor para el traslado y la terminación anticipada del arrendamiento.

Además, Prologis ha adoptado ciertas políticas de asignación de oportunidades de inversión y cobertura y pagos de seguros que forman parte de la Política de Portafolio Único. Estas políticas están diseñadas para garantizar que todos los propietarios del Portafolio Prologis reciban un tratamiento equitativo.

Experiencia del Administrador

Nuestro administrador presta los siguientes servicios en materia de administración de propiedades:

- Administración de propiedades consistente en cobranza, relación con clientes y otras actividades relacionadas.
- Servicios de desarrollo consistente en supervisión de obra.
- Arrendamiento de inmuebles.

Nuestro Administrador presta servicios de administración de propiedades a Prologis Mexico Manager, S. de R.L. de C.V., una afiliada de nuestro Administrador, en su carácter de administrador de Prologis México Fondo Logístico.

Las comisiones que nuestro Administrador cobra por estos servicios son del 4% de la base de la comisión de desarrollo, que consiste en el presupuesto de adquisición/desarrollo menos (i) el precio de compra de los inmuebles, (ii) los costos de financiamiento y de cierre del proyecto, y (iii) las comisiones o cuotas relacionadas con el arrendamiento del proyecto.

A la fecha, no existen cambios relevantes en las políticas o procedimientos aplicables a las actividades que lleva a cabo nuestro Administrador aquí descritas.

Directores Ejecutivos y Gobierno Corporativo de Prologis

El equipo de Directores Ejecutivos de Prologis tiene un promedio de 25 años de experiencia.

Las biografías de los Directores Ejecutivos de Prologis se describen a continuación.

Hamid Moghadam

Años de experiencia en la industria: 34

El Sr. Moghadam es Presidente de la Junta Directiva, Director Ejecutivo y miembro del Comité de Inversiones de Prologis. Él es el principal responsable de formar la visión, la estrategia, la estructura organizacional de la empresa y la franquicia de capital privado. El Sr. Moghadam es cofundador de AMB Property Corporation, el antecesor de Prologis, en 1983 y dirigió a la empresa a través de la oferta pública inicial en 1997 y la fusión con Prologis en 2011. El Sr. Moghadam ha ocupado diversos puestos de liderazgo dentro de la industria de bienes raíces.

Actualmente, es miembro del Consejo del Instituto de Suelo Urbano y miembro del Comité Ejecutivo de la Junta Directiva. En el pasado, se desempeñó como presidente de la Asociación Nacional de Fondos de Inversión Inmobiliaria (*NAREIT* por sus siglas en inglés) y del Comité de Acción Política de Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (*REITPAC* por sus siglas en inglés), fue director de Plum Creek Timber Company (NYSE: PCL) y miembro fundador del Real Estate Roundtable. El Sr. Moghadam es miembro del Consejo de la Universidad de Stanford y se desempeñó como Presidente de la Compañía de Administración de Stanford.

El Sr. Moghadam obtuvo un MBA por la Escuela de Negocios de Stanford y una Licenciatura y Maestría en Ciencias en Ingeniería por parte del Instituto Tecnológico de Massachusetts.

Gary E. Anderson

Años de experiencia en la industria: 23

El Sr. Anderson es Director Ejecutivo de Prologis para Europa y Asia y supervisa todos los aspectos de la evolución de Prologis en las operaciones europeas y asiáticas. El Sr. Anderson se desempeñó anteriormente como Director de Operaciones Globales y Gestión de Inversiones de Prologis hasta la fusión con AMB Property Corporation en 2011. Antes de esto, fue Presidente de la compañía para Europa y Medio Oriente, así como Presidente del Comité de Operaciones Europeo. De 2003 a 2006, el Sr. Anderson fue el funcionario responsable de la inversión y el desarrollo de la compañía en las regiones de México y el suroeste.

Antes de 2003, dirigió las oficinas regionales y locales respectivamente en Nueva Jersey, Pensilvania, Washington y Oregón, y fue una de las dos personas responsables de la dirección del establecimiento y la expansión de los negocios de Prologis en México. Antes de Prologis, el Sr. Anderson formó parte de Security Capital Group, Inc., una compañía de inversión inmobiliaria diversificada, donde se centró en los mercados de capital, inversiones y estrategia y trabajó con un grupo reducido para desarrollar la estrategia de expansión mundial de Prologis.

El Sr. Anderson es miembro de la Organización de Jóvenes Presidentes. Obtuvo un MBA en finanzas y bienes raíces en la Escuela Superior de Administración Anderson de la UCLA y Licenciatura en Marketing por la Universidad del Estado de Washington.

Michael S. Curless.

Años de experiencia en la industria: 25

Mike S. Curless se desempeña como Director de Inversiones de Prologis, Preside el Comité de Inversiones y supervisa soluciones para los clientes globales y los equipos de valuaciones. También es responsable del despliegue del capital y supervisa la adquisición de equipos. El Sr. Curless ha sido parte de Prologis en dos momentos de su carrera. De 2000 a 2010, antes de reincorporarse a Prologis, el Sr. Curless era el Presidente y uno de los cuatro directores en Lauth, una empresa privada, dedicada a la construcción nacional y de desarrollo. Lauth ha desarrollado más de USD\$3,000 millones en proyectos de oficinas, industriales, comerciales y de salud en los Estados Unidos. En este cargo, tenía la responsabilidad general de las operaciones, el desarrollo y la gestión de activos de la empresa. De 1995 a 2000, antes de unirse a Lauth, el Sr. Curless fue vicepresidente de Prologis, supervisando las operaciones del mercado de St. Louis, Indianápolis y de gestión así como de las cuentas nacionales clave. También ha sido director de marketing de Trammell Crow Company y analista financiero de General Electric Company.

Sr. Curless es miembro de la Organización de Jóvenes Presidentes y ha sido miembro de varias asociaciones de caridad. Tiene un MBA en Marketing y Finanzas y una Licenciatura en Finanzas por la Universidad de Indiana.

Edward S. Nekritz (Favor de ver la sección "Administración" del Prospecto)

Thomas S. Olinger

Años de experiencia en la industria: 24

Tom Olinger se desempeña como Director Financiero de Prologis, es responsable de finanzas corporativas a nivel mundial incluyendo tesorería, gestión de tesorería, planificación financiera, informes financieros, contabilidad, impuestos, relaciones con los inversionistas y auditoría interna. Antes de asumir este cargo, el Sr. Olinger se desempeñó como Director General de Integración de Prologis, supervisando la tecnología de la información y la implementación de procesos de mejores prácticas y procedimientos relacionados con la fusión de AMB Property Corporation y Prologis.

De 2007 a 2011, el Sr. Olinger se desempeñó como Director Financiero de AMB. Antes de incorporarse a AMB en 2007, se desempeñó como vicepresidente y controlador corporativo de Oracle Corporation, donde fue responsable de la contabilidad global, informes externos, técnica contable, reconocimiento global de ingresos, cumplimiento de la ley Sarbanes-Oxley e integración financiera de fusión y adquisición. El Sr. Olinger también fue responsable de las operaciones de contraloría de Oracle en Bangalore, India; Dublín, Irlanda; Sydney, Australia, y Rocklin, California. Antes de esto, el Sr. Olinger estuvo 14 años en Arthur Andersen, los últimos tres como socio de auditoría en los grupos de tecnología y bienes raíces de EE.UU.

El Sr. Olinger obtuvo título de licenciado en Finanzas, con honores, en la Universidad de Indiana.

Eugene F. Reilly. (Favor de ver la sección “Administración” del Prospecto)

Años de experiencia en la industria: 30

Diana L. Scott.

Años de experiencia en la industria: 14

Diana Scott, actúa como Director de Recursos Humanos de Prologis y es responsable de establecer la política global de recursos humanos de la empresa y las estrategias relacionadas con el talento, compensación, beneficios, capacitación y desarrollo. Se unió a la compañía en junio 2013. Antes de esto, trabajó 14 años en John Hancock Financial, la división de Estados Unidos en Toronto de Manulife Financial Corporation, donde ocupó diversos cargos directivos.

Recientemente fue vicepresidente senior de recursos humanos para los años 2006 a 2013. Antes de ocupar ese puesto, ocupó los cargos de Director del Plan de Ahorro Universitario de John Hancock Freedom 529, así como Director General de Group Insurance Division. Ambas funciones incluyen las responsabilidades de desarrollo de productos, operaciones, ventas y marketing. Antes de trabajar en John Hancock Financial, la Srita. Scott fue Director General de Ingalls One to One Marketing y Director General de EMI Marketing Strategic.

La Srita. Scott es miembro de la junta directiva y es presidente del Comité de Finanzas y compensación del Hospital General de Massachusetts. También es miembro de la Junta de Supervisores de la Orquesta Sinfónica de Boston. La Srita. Scott, se graduó cum laude de la Universidad de Harvard con una licenciatura en filología alemana.

Prologis ha demostrado consistentemente ser líder en aspectos de Gobierno Corporativo:

- #1 en el ranking de Gobierno Corporativo por 11 años consecutivos entre los Fideicomisos de Inversión Inmobiliarios en USA.
- La estructura de gobierno ofrece la rendición cuentas significativas a los accionistas e inversionistas.
- Prácticas de compensación líquidas al rendimiento, es de suma importancia.

Prologis mantiene el liderazgo en la industria en aspectos de ética empresarial y valores fundamentales:

- Política de anticorrupción global, incluyendo la Ley de Prácticas Corruptas en el Extranjero (Foreign Corrupt Practices Act).
- Nombrada una de las 100 empresas más sustentables del mundo.
- Los valores fundamentales de Prologis: Integridad, tutoría, pasión, responsabilidad, Coraje y trabajo en equipo (*IMPACT* por sus siglas en inglés) fomentan una cultura empresarial, manteniendo los más altos estándares a nivel mundial.

POLÍTICAS CON RESPECTO A CIERTAS ACTIVIDADES

A continuación se incluye una descripción de algunas de nuestras políticas en materia de inversiones, ventas, financiamiento y otras cuestiones. Estas políticas han sido aprobadas por el Comité Técnico y en términos generales están sujetas a modificación por el Comité Técnico de tiempo en tiempo sin necesidad de obtener el consentimiento de los Tenedores de nuestros CBFIs.

Políticas de inversión

Inversiones en inmuebles o en derechos sobre los mismos

- Todas las adquisiciones que pretendamos efectuar estarán sujetas a aprobación por el comité de inversión de Prologis con base en sus políticas de delegación internas. Si dichas inversiones deben ser aprobadas, además, por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores de nuestros CBFIs, deberán someterse para su aprobación por dichos órganos siempre y cuando hayan sido aprobadas previamente por el comité de inversión de Prologis. Las decisiones del comité de inversión se tomarán siempre por mayoría de votos.
- Sujeto a las políticas con respecto a conflictos de intereses descritas en esta sección bajo el subtítulo “—Políticas en materia de conflictos de intereses” podremos adquirir propiedades de personas relacionadas y vender propiedades a personas relacionadas, incluyendo a los miembros del Comité Técnico y a los funcionarios de nuestro Administrador. Sujeto a las restricciones contractuales antes mencionadas, consideramos que nuestra relación con nuestro Administrador y las relaciones de nuestro Administrador con Prologis, nos proporcionarán acceso a un atractivo canal de acceso a posibles adquisiciones. Véase la sección “Relaciones y operaciones con ciertas personas”.
- Además, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, todas las propiedades que pretendamos adquirir deberán cumplir con nuestros lineamientos de inversión. Nuestros lineamientos de inversión serán aprobados por el Comité Técnico y cualquier modificación significativa de dichos lineamientos estará sujeta a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Nuestros lineamientos de inversión iniciales nos permiten invertir en inmuebles industriales ubicados en México. A medida que crezca nuestro negocio, nuestros lineamientos de inversión nos permitirán diversificarnos en términos de la ubicación, tamaño y mercado de nuestras propiedades; y no estamos sujetos a límite alguno en cuanto al número o el porcentaje de nuestros activos que deberá estar invertido en una misma propiedad o una misma zona geográfica. Tenemos la intención de adquirir y mantener propiedades como inversiones a largo plazo. Además, podríamos remodelar y ampliar propiedades o efectuar mejoras en las mismas. Tenemos planeado administrar nuestros negocios —incluyendo a través de futuras actividades de inversión y remodelación— de manera que cumplamos con los requisitos necesarios para mantener nuestro carácter de FIBRA para efectos fiscales.

- Toda adquisición que represente el 5% o más (pero menos del 20%) del valor del patrimonio de nuestro Fideicomiso, ya sea mediante una operación o una serie de operaciones relacionadas celebradas durante un período de 12 meses consecutivos pero que en razón de sus términos se consideren como una sola operación, deberá ser aprobada previamente por el Comité Técnico; en el entendido que, en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos. Además, toda inversión o adquisición hecha directamente por nosotros o indirectamente por medio del Fideicomiso Subsidiario o un Fideicomiso de Inversión que represente el 20% o más del valor del patrimonio de nuestro Fideicomiso, ya sea mediante una operación o una serie de operaciones relacionadas celebradas durante un período de 12 meses consecutivos pero que en razón de sus términos se consideren como una sola operación, deberá ser aprobada previamente por la mayoría de los Tenedores de nuestros CBFIs. En cualquiera de ambos casos, la determinación correspondiente se efectuará con base en nuestros estados financieros por el trimestre anterior.

Derecho de preferencia

- Prologis nos ha otorgado y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos otorguen (i) un derecho de preferencia para adquirir todos los inmuebles industriales Estabilizados o en vías de estabilización (excluyendo proyectos de desarrollo o remodelación) ubicados en México y que pertenezcan a Afiliadas de Prologis (excluyendo (a) cualquier otro fondo o vehículo de inversión administrado por Prologis o en el cual Prologis es el socio general y (b) 628,000 pies cuadrados de ARB de instalaciones propiedad de una asociación en participación (*joint venture*) entre Prologis México Fondo Logístico y las Afiliadas de Prologis, por lo que la venta de dichas instalaciones a nosotros requerirá aprobación previa del comité técnico de dicha asociación en participación (*joint venture*), para que podamos ejercer nuestro derecho de preferencia; y (ii) un derecho exclusivo para adquirir (antes que a cualquier Afiliada de Prologis, excluyendo Prologis México Fondo Logístico) todos los inmuebles industriales Estabilizados o en vías de estabilización (salvo proyectos de desarrollo o remodelación) ubicados en México y que cumplan con nuestros lineamientos de inversión, ofrecidos en venta por terceros, que nuestro Administrador a su discreción considere adecuados. Las Afiliadas de Prologis no han suscrito ningún documento que las obligue a otorgarnos dicho derecho de preferencia o derecho exclusivo, por lo que no tendremos recurso alguno frente a ellas en caso de que Prologis no logre causar que cumplan con los compromisos asumidos por Prologis. En dicho supuesto, no tendremos acceso a la adquisición de las propiedades que se mencionan anteriormente y es posible que no podamos reclamar pago o compensación alguna a ninguna persona.

Proceso de inversión

- En virtud de que somos un Fideicomiso afiliado a Prologis, nuestras decisiones con respecto a cualesquiera adquisiciones o ventas estarán sujetos al proceso de toma de decisiones establecido por el comité de inversión de Prologis. Por tanto, cada una de las inversiones que efectuemos estará sujeta a los objetivos de las políticas del comité de inversiones de Prologis. Véase la sección “Administración—Nuestro Administrador—Proceso de Inversión”.

Políticas de venta

- De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador, sujeto a cualquier aprobación de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, es responsable del establecimiento de las políticas de venta de nuestros activos a fin de garantizar que nuestras propiedades sean en

todo momento las más adecuadas para lograr nuestros objetivos de crecimiento en ingresos a largo plazo y contribuir al incremento del valor de nuestro portafolio. Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que representen el 20% o más del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso, celebrado en una sola operación o en una serie de operaciones relacionadas, dentro de un período de 12 meses, deben ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores. Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que representen el 5% o más pero menos de 20% del valor de nuestro Patrimonio del Fideicomiso que se ha celebrado en una sola operación o serie de operaciones relacionadas, en un período de 12 meses, deberá ser aprobada por el Comité Técnico; en el entendido que, en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos por parte del Fideicomiso (o los Fideicomisos de Inversión) que representen el 5% (cinco por ciento) o más pero menos del 20% (veinte por ciento) del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la Circular Única de Emisoras vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, propiedades o derechos.

- Actualmente no tenemos previsto vender ninguna de nuestras propiedades, pero nos reservamos el derecho de hacerlo en el supuesto de que del Comité Técnico determine que ello sería en el mejor de los intereses de los tenedores de nuestros CBFIs. Por ejemplo, las propiedades que hayan dejado de cumplir con nuestros objetivos en cuanto a rendimiento total, o con nuestros criterios de inversión vigentes, se prepararán para su venta a fin de generar capital de inversiones. Además, también podríamos vender las propiedades adquiridas como parte de un portafolio que no se encuentren ubicadas en los mercados a los que estamos orientados.

Políticas en materia de conflictos de intereses

- Estamos expuestos a conflictos de intereses como resultado de nuestra relación con nuestro Administrador y sus afiliadas. Véase la sección “Relaciones y operaciones con ciertas personas”.

Operaciones con Partes Relacionadas

- De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, del Comité Técnico es responsable de aprobar nuestras políticas con respecto a la celebración de Operaciones con Partes Relacionadas. Asimismo, de conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso cualquier contrato, operación o relación (o serie de contratos, operaciones o relaciones relacionadas, celebradas en un período de doce meses consecutivos) con personas que se encuentren relacionadas con nuestro fideicomiso, nuestro Administrador o sus afiliadas, o que constituya por cualquier otro motivo una operación con personas relacionadas, deberá ser aprobada por mayoría de votos de los miembros independientes del Comité Técnico, sujeto al consentimiento previo y por escrito del Comité de Prácticas.
- No podemos garantizar que nuestras políticas lograrán eliminar la influencia de dichos conflictos de intereses. En el supuesto de que nuestras políticas no resulten eficaces, podrían tomarse decisiones que no reflejen plenamente los intereses de todos los tenedores de nuestros CBFIs. Véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración—Existen posibles conflictos de intereses entre nuestro Fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y el Comité Técnico”.

Avalúos independientes

- Actualmente CB Richard Ellis, S.A de C.V. es el Valuador Independiente de nuestras propiedades. En el futuro, podríamos reemplazar a nuestros valuadores independientes o

contratar a valuadores independientes adicionales en los términos establecidos en nuestro Contrato de Fideicomiso.

- El Valuador Independiente prepara un avalúo de nuestros inmuebles con base en los lineamientos aprobados previamente por nuestro Administrador. Dichas valuaciones están disponibles para los Tenedores de CBFIs en las oficinas del Representante Común y se nos entregarán a nuestro fideicomiso, a nuestro Administrador, al Representante Común, a nuestros auditores externos y a los miembros del Comité Técnico. Nuestro Fideicomiso pagará el costo de dichos avalúos como parte de sus costos de mantenimiento.

Políticas con respecto a otras actividades

Riesgo Ambiental y Estrategia de Gestión de Sostenibilidad (“SEMS”)

- Contamos con políticas de administración de riesgos ambientales y de sostenibilidad que procuran reducir los riesgos ambientales y garantizar al mismo tiempo el desarrollo sostenible de nuestro negocio con base en un enfoque multidisciplinario que involucra el cuidado de la economía, el medio ambiente y la comunidad. Tenemos planeado apegarnos a los procedimientos de Evaluación Ambiental de Sitios (por sus siglas en inglés, “ESA”) Fase I y Fase II, basándonos en parte en el estándar ASTM 1527, así como analizar nuestros Contratos de Arrendamiento desde el punto de vista ambiental. Siempre que ello sea posible, nuestros Contratos de Arrendamiento incluirán cláusulas de sostenibilidad, cláusulas de arrendamiento verde y cláusulas en materia ambiental. Además, practicaremos visitas anuales de administración de riesgos a todos nuestros clientes y reservas de terrenos y proporcionaremos capacitación en materia ambiental a nuestros empleados.

Emisión de CBFIs Adicionales

- Sujeto a ciertas formalidades exigidas por la ley, incluyendo su aprobación por la Asamblea de Tenedores de CBFIs y la obtención de cualesquiera autorizaciones necesarias de parte de las autoridades gubernamentales, estamos autorizados a ofrecer CBFIs a cambio de propiedades y a comprar o adquirir por cualquier otro medio nuestros propios CBFIs en el mercado abierto, y en el futuro podríamos realizar cualquiera de dichos actos. Salvo para efectos de las Operaciones de Formación, no hemos emitido CBFIs u otros valores a cambio de propiedades o para otros fines; y actualmente el Comité Técnico no tiene planeado proporcionarnos instrucciones de comprar cualquiera de nuestros CBFIs. Nuestro Contrato de Fideicomiso no contempla la Emisión de CBFIs preferentes por parte de nuestro Fideicomiso. Véase la sección “Descripción de nuestros CBFIs y de ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso y la legislación aplicable”.

Mantenimiento de la calificación de FIBRA

- No hemos participado ni tenemos planeado participar en la negociación, colocación, distribución o venta de valores de otras emisoras. Tenemos la intención de efectuar todas nuestras inversiones de manera que cumplamos en todo momento con los requisitos necesarios para calificar como una FIBRA para efectos del ISR, a menos que en razón de las circunstancias o como resultado de la reforma de las leyes y reglamentos en materia fiscal, el Comité Técnico determine que el mantenimiento del carácter de FIBRA ya no sea conforme a nuestros mejores intereses. No hemos otorgado préstamos a terceros, aunque de conformidad con la ley en el futuro podríamos otorgar préstamos a terceros siempre que los mismos estén relacionados con el objeto de nuestros negocios.

- Tenemos la intención de poner nuestros estados financieros e informes anuales a disposición de los tenedores de nuestros CBFIs. Véase la sección “Información disponible”.

Lineamientos de Apalancamiento

- El Fideicomiso, el Fideicomiso Subsidiario o cualquier Fideicomiso de Inversión podrá, de conformidad con las instrucciones previas por escrito del Administrador, incurrir en, o asumir, Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo de conformidad con los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. En caso de que el Endeudamiento respectivo se destine a la adquisición de valores inscritos en el RNV, el Fideicomiso deberá ajustarse a lo dispuesto por el Artículo 7, inciso II, subinciso (c), numeral 1.12 de la Circular Única de Emisoras); en el entendido, además, que en cualquier caso, no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites y requisitos que para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios prevea la Circular Única de Emisoras.
- Adicionalmente, en el supuesto de que el Endeudamiento exceda de los límites de apalancamiento establecidos en la Circular Única de Emisoras, (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumplan con dichos límites de apalancamiento, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento del Fideicomiso existente, y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación; en el entendido, que, en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento en el Endeudamiento del Fideicomiso registrado antes de dicha operación de refinanciamiento; y (ii) el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido además que, el informe y plan correctivo deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores.

Presentación de información

- El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme a la Circular Única de Emisora.

CIERTAS RELACIONES Y OPERACIONES RELACIONADAS

Nuestro Contrato de Administración

Nuestro Fideicomiso fue constituido por una Afiliada de Prologis. Como parte de la estructuración de nuestro Fideicomiso, Prologis preparó y negoció nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración. Por tanto, estos contratos no se negociaron en términos de mercado con nuestro Administrador, que es una Afiliada de Prologis. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador cuenta con autoridad suficiente para dirigir el curso de nuestras operaciones diarias, incluyendo (sujeto a ciertos requisitos de obtención de ciertas autorizaciones) nuestras inversiones, ventas de activos, financiamientos y relaciones diarias con nuestros clientes. De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, nuestro Administrador tiene derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, sujeto al derecho de todo tenedor o grupo de tenedores de CBFIs que represente el 10% de nuestros CBFIs, quienes podrán nombrar a un miembro y a su respectivo suplente. Para una descripción de nuestros órganos de administración y su personal, véanse las secciones “Administración—Comité Técnico” y “Administración—Nuestro Administrador”. Para una descripción de los riesgos relacionados con nuestra estructura y administración, véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con nuestra estructura y administración”.

Conflictos de intereses

Estamos expuestos a posibles conflictos de intereses como resultado de nuestra relación con Prologis, así como con nuestro Administrador que es una Afiliada de Prologis y algunos ejecutivos y empleados de este último. Estas entidades y personas físicas participan en otros negocios que no están relacionados con nuestro fideicomiso, y Prologis ejercerá una influencia considerable en nuestras actividades. Véase la sección “Factores de riesgo—riesgos relacionados con nuestra estructura y administración”.

Nuestro Contrato de Fideicomiso establece ciertas políticas y procedimientos para resolver nuestros posibles conflictos de intereses. Por ejemplo, las Operaciones con Partes Relacionadas o que puedan representar un conflicto de intereses deben ser aprobadas previamente por el Comité Técnico, previa aprobación del Comité de Prácticas, durante una sesión en la que los miembros no independientes no podrán votar con respecto a dicho asunto. Sin embargo, no podemos garantizar que lograremos eliminar o limitar todo posible o verdadero conflicto de intereses a la entera satisfacción de los Tenedores de CBFIs, o que nuestras políticas y procedimientos resultarán adecuados para resolver todos los conflictos que se presenten. Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas en materia de conflictos de intereses”.

Otras propiedades administradas por Prologis; derecho de preferencia otorgado por Prologis

Tanto Prologis como las Afiliadas de Prologis, seguirán siendo propietarios, administradores e inversionistas de varias propiedades que no nos fueron aportadas o adquiridas por nosotros como parte de las Operaciones de Formación, de conformidad con lo descrito en la sección “Estructura y Formación—Aportación de nuestro Portafolio Inicial—Propiedades excluidas”. Prologis nos ha otorgado, y se ha obligado a causar que sus Afiliadas nos otorguen un derecho de preferencia para adquirir algunas de sus inversiones en propiedades en México, de conformidad con lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de inversión—Derecho de preferencia”; y, en ciertos casos, las propiedades que dichas entidades deseen vender o adquirir de terceros estaría sujeta a dicho derecho de preferencia u oferta de compra, respectivamente. Sin embargo, no podemos garantizar que todas las ventas o adquisiciones que realicen dichas entidades estarán sujetas a dicho derecho de preferencia y, por tanto, no podemos garantizar que dichas entidades no competirán con nuestro

Fideicomiso para capturar las oportunidades de inversión y adquisición que se presenten, para atraer inquilinos o en cualquier otro sentido. Véase la sección “Factores de riesgo—Factores de riesgo relacionados con nuestra estructura y administración—Estamos expuestos a posibles conflictos de intereses entre nuestro fideicomiso, Prologis, nuestro Administrador y el Comité Técnico”.

Tenencias de CBFIs; Comité Técnico

Prologis tiene derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico, salvo por el derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico otorgado por la ley a cualquier tenedor o grupo de tenedores que represente el 10% de nuestros CBFIs.

Otras Operaciones con Partes Relacionadas

Solution Insurance, Ltd. (“Solution”), una Afiliada de Prologis, es una institución de seguros cautiva que proporciona cobertura de seguros contra todas o cualesquiera pérdidas que asciendan a un monto inferior al de los deducibles establecidos en las pólizas de seguro expedidas por terceros con respecto a nuestras propiedades. Solution establece las primas anuales aplicables a Prologis con base en proyecciones derivadas de las pérdidas sufridas en el pasado por las propiedades de Prologis. Prologis asigna a nuestras propiedades una parte de los gastos por concepto de seguros incurridos por él mismo, con base en su opinión en cuanto a los riesgos de carácter regional a los que está expuesto en relación con nuestras propiedades.

TIPO DE CAMBIO

Desde noviembre de 1991, México cuenta con un mercado libre de divisas. Hasta el 21 de diciembre de 1994, el Banco de México intervenía el mercado de divisas para mantener el tipo de cambio del peso frente al dólar dentro del rango prescrito por el gobierno. Dentro de este rango, generalmente el Banco de México intervenía para reducir las fluctuaciones diarias en el tipo de cambio. En diciembre de 1994, el gobierno suspendió la intervención del Banco de México y permitió que el peso flotara libremente frente al dólar. Los factores que contribuyeron a esta decisión incluyeron el monto del déficit nacional, el nivel de las reservas de divisas del Banco de México, el aumento de las tasas de interés para otras monedas —especialmente el dólar— y la pérdida de confianza en la economía nacional por parte de los inversionistas extranjeros.

Desde finales de 2003, el Banco de México celebra subastas de dólares para tratar de reducir sus niveles de reservas de divisas. El Banco de México celebra operaciones en el mercado abierto de manera habitual para determinar el tamaño de la base monetaria del país. Los cambios en la base monetaria afectan el tipo de cambio. El Banco de México puede incrementar o disminuir el importe de las reservas que las instituciones financieras están obligadas a mantener. En caso de un incremento en dichos requisitos, las instituciones financieras deben transferir recursos adicionales a sus reservas, lo cual reduce los recursos disponibles para celebrar operaciones y los recursos disponibles en el mercado y provoca un aumento en las tasas de interés. La disminución de los requisitos en materia de reservas tiene el efecto contrario. El Banco de México utiliza este mecanismo, conocido formalmente como “objetivo diario de saldos acumulados”, para ajustar el nivel de las tasas de interés y el tipo de cambio.

Como resultado de la volatilidad del tipo de cambio debido a la crisis financiera global, el 8 de octubre de 2008 la Comisión de Cambios, que está integrada por funcionarios de alto rango de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y el Banco de México y es responsable de establecer la política cambiaria de México, dispuso la celebración de subastas diarias de dólares para estabilizar los mercados de divisas. La cantidad de dólares subastada se ha modificado para reflejar la situación actual del mercado. A principios de 2010 el Banco de México anunció la adopción de una política de acumulación de reservas extranjeras y estableció una subasta mensual de opciones de venta de dólares al Banco de México, sujeto a ciertas reglas. No podremos garantizar que el gobierno mantendrá sus políticas actuales con respecto al peso o que el peso no se depreciará en forma significativa en el futuro.

La siguiente tabla muestra los tipos de cambio mínimo, máximo, promedio y al cierre de cada uno de los períodos indicados, expresados en términos de pesos por dólar. La información contenida en esta tabla se basa en los tipos de cambio publicados por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al día hábil siguiente al de su determinación. No garantizamos que las cifras en pesos incluidas en este Reporte Anual podrían haberse convertido o podrían convertirse a dólares a un determinado tipo de cambio o en lo absoluto.

Años	Tipos de cambio (pesos por dólar)			Al cierre del período
	Mínimo ¹	Máximo ¹	Promedio ²	
2010.....	12.1575	13.1819	12.6315	12.3817
2011.....	11.5023	14.2443	12.4237	13.9787
2012.....	12.6299	14.3949	13.1728	12.9880
2013.....	11.9807	13.4394	12.8411	13.0652
2014.....	12.8462	14.7853	13.3048	14.7348

(1) Los tipos de cambio indicados representan los tipos de cambio mínimos y máximos diarios reales para cada período.

(2) Tratándose los períodos anuales, representa el promedio de los tipos de cambio al cierre de cada mes; y, tratándose de los períodos mensuales, representa el promedio de los tipos de cambio diarios.

ANEXO I

FIBRA Prologis

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

Estados financieros al 31 de diciembre de
2014 y por el periodo del 4 de junio al
31 de diciembre de 2014

Contenido	Página
Reporte de ingresos 2014	1
Análisis de la Administración de 2014	2
Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014	6
Estado de resultados integrales por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	7
Estado de cambios en el capital contable por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	8
Estado de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	9
Notas a los estados financieros por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	10 - 32

Reporte de Ingresos del 2014

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 dichas 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 de 2014

Los estados financieros consolidados provisionales incluidos 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)

Resumen de la Administración

FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14) es el fideicomiso de inversión en bienes raíces líder en inversión y administración de inmuebles de tipo industrial Clase A en México. Al 31 de diciembre de 2014, FIBRA Prologis posee 184 edificios industriales para uso logístico y de manufactura ubicadas estratégicamente en seis mercados industriales en México, alcanzando un total de 31.4 millones de pies cuadrados (“mp²”) (2.9 millones de metros cuadrados “mm²”) de área bruta arrendable (“GLA” por sus siglas en inglés). Estas propiedades fueron arrendadas a más de 230 clientes, incluyendo proveedores de logística, compañías de transporte, minoristas y fabricantes.

FIBRA Prologis adquirió su portafolio inicial el 4 de junio de 2014, integrado por varias entidades propiedad de o administradas por Prologis, Inc. (“Prologis”), después de la fijación del precio de la Oferta Pública Inicial (“IPO”, por sus siglas en inglés) el 3 de junio de 2014. FIBRA Prologis está externamente administrada por Prologis Property México, S.A. de C.V., una subsidiaria de nuestro patrocinador, Prologis.

Las propiedades del portafolio están ubicadas en seis mercados a lo largo de México, con aproximadamente 62.8 por ciento del GLA de nuestras propiedades localizadas en mercados de servicios logísticos (“Mercados Globales”), y cerca de 37.2 por ciento en mercados de manufactura regionales (“Mercados Regionales”). Los Mercados Globales incluyen a la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados son altamente industrializados y se benefician gracias a su proximidad a autopistas, aeropuertos y redes ferroviarias importantes. Los Mercados Regionales incluyen Cd. Juárez, Tijuana y Reynosa. Estos mercados son centros de producción de las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras, y se benefician gracias a un amplio suministro de mano de obra calificada a costos atractivos, así como su cercanía con la frontera de los Estados Unidos. Los resultados operativos se publican de forma consistente en base a la manera en que la administración evalúa el desempeño del portafolio.

Durante el 2014, FIBRA Prologis ha reportado dos trimestres completos desde que empezó operaciones el 4 de junio de 2014, por lo tanto, no contamos con resultados comparables de ningún período previo. Sin embargo, para la presentación de los indicadores operativos incluidos en este reporte, hemos utilizado los resultados de las propiedades del portafolio antes de haber sido parte del portafolio de FIBRA Prologis. Los indicadores operativos incluidos en este reporte que están relacionados a las operaciones antes de la creación de FIBRA Prologis, excluyen cualquier propiedad adquirida después del 4 de junio de 2014. Este resumen ha sido elaborado en Pesos, la moneda de reporte de FIBRA Prologis, así como en Dólares de los EUA, la moneda funcional de FIBRA Prologis, utilizando el tipo de cambio del 31 de diciembre de 2014.

Durante el periodo de 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, a lo largo de la fecha de este reporte, las siguientes actividades le proporcionaron soporte a nuestras prioridades estratégicas:

- El 1 de diciembre de 2014 y el 3 de diciembre de 2014, FIBRAPL invirtió aproximadamente Ps.1,541 millones de Pesos (US\$110 millones de dólares americanos), incluyendo costos de cierre, en seis propiedades ubicadas en los mercados de la Ciudad de Mexico y Guadalajara, para un agregado de área rentable de 1,558,484 pies cuadrados. Como parte de esta transacción FIBRAPL, registro una emisión nueva de 3,785,280 Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFIs).
- El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL tomo prestado \$99.5 millones de dólares de su línea de crédito administrada por Banco Nacional de Mexico, S.A. ("Banamex"), descrita en la nota 10, con una tasa de interés de LIBOR más 350 puntos base (3.66% al 31 de diciembre de 2014), para la adquisición de las propiedades descrita anteriormente.
- El 10 de noviembre de 2014, FIBRAPL distribuyo efectivo a sus tenedores de CBFi, el cual fue considerado como un retorno de capital, por la cantidad de Ps.0.247725 pesos Mexicanos por CBFi (aproximadamente US\$0.01812 dólares americanos por CBFi), equivalente a Ps.156,268 pesos Mexicanos.
- El 20 de agosto de 2014, FIBRAPL distribuyo efectivo a sus tenedores de CBFi, el cual fue considerado un retorno de capital, por la cantidad de Ps.0.117039 pesos Mexicanos por CBFi (aproximadamente US\$0.0089 dólares americanos por CBFi), equivalente a Ps.73,816 pesos Mexicanos.
- El 3 de julio de 2014, FIBRAPL adquirió una propiedad desocupada ubicada en el mercado de Guadalajara con un área de 57,064 pies cuadrados por la cantidad de Ps.37.7 millones de pesos Mexicanos (US\$2.9 millones de dólares americanos).
- El 4 de junio de 2014, FIBRAPL adquirió su portafolio industrial inicial de 177 propiedades ubicado en los mercados Mexicanos, para un total de 29,749,146 pies cuadrados, el cual fue fondeado por la emisión de 630.8 millones de CBFi.
- Desde el inicio, rentamos más de 5.0 millones de pies cuadrados (aproximadamente 464,500 metros cuadrados) de los cuales 88 por ciento fueron renovaciones anticipadas. Al 31 de diciembre de 2014, nuestro portafolio operativo tuvo una ocupación del 96.3 por ciento, un aumento de 200 puntos bases en comparación con 94.3 por ciento de ocupación registrado al 30 de junio de 2014.
- Las rentas netas efectivas firmados durante el año se incrementaron 9.2 por ciento. FIBRA Prologis calcula el cambio en las tasas de renta neta efectivas de arrendamientos firmados durante cada trimestre comparándolas con la renta anterior en el mismo espacio. El cálculo de la renta neta efectiva excluye los aumentos en la renta causados por la inflación debido a la incertidumbre del incremento. El impacto del cambio en la renta neta efectiva en la utilidad operativa neta ("NOI" por sus siglas en inglés) sobre las renovaciones de contratos de arrendamientos se observa durante los trimestres subsiguientes a medida que los clientes ocupen el espacio y empiecen a pagar renta.
- Al 31 de diciembre de 2014, el portafolio estaba valuado en Ps.27.6 mil millones de pesos Mexicanos (aproximadamente US\$1.9 mil millones de dólares americanos) basada en el avalúo de un tercero.

Estrategias de Crecimiento

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

- *Rentas en Aumento.* Las rentas del mercado han ido incrementándose a lo largo de todos nuestros mercados. Creemos que esta tendencia continuará, ya que las rentas del mercado están aún por debajo de las rentas que justifican el costo de reposición. Asimismo, la fuerte demanda de instalaciones con servicios logísticos respaldará los incrementos en las rentas efectivas netas al igual que varios de nuestros arrendamientos existentes originados durante los períodos de rentas del mercado más bajas. Durante el 2014, los porcentajes de rentas netas efectivas se incrementaron 9.2 por ciento y las rentas se elevaron a lo largo de todos nuestros mercados.
- *Adquisiciones.* El acceso a una portafolio de adquisiciones en desarrollo nos permitirá incrementar nuestras inversiones en bienes raíces de acuerdo a un contrato de exclusividad con Prologis, celebrado en relación a la Oferta Pública Inicial (IPO). En la actualidad todas las adquisiciones esperadas son propiedad de Prologis, y son activos operativos o en etapa de desarrollo. Actualmente Prologis tiene 3.0 millones de pies cuadrados en desarrollo o bajo proceso de arrendamiento, los cuales esperamos sean ofrecidos a FIBRA Prologis a medida que dichas propiedades se establezcan. Contamos con una línea de crédito adecuada para financiar la adquisición de estas propiedades en caso de ser ofrecidas.
- *Costo de la Deuda.* Estamos comprometidos a disminuir la tasa de interés promedio ponderado, mediante el aumento del plazo promedio ponderado y el mejoramiento de la liquidez, manteniendo al mismo tiempo un balance general sólido ya que el 87.5 por ciento de nuestra deuda total vence entre el 2016 y 2017.

Liquidez y Recursos de Capital

Aspectos Generales

Creemos que nuestra capacidad de generar efectivo en base a las actividades de operación y las fuentes de financiamiento disponibles nos permitirá cumplir con adquisiciones a futuro de manera anticipada, así como cumplir con los requerimientos de operación, de deuda y distribución.

Fuentes y Usos d Efectivo Principal a Corto Plazo

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

- gastos de capital y costos del arrendamiento sobre propiedades en nuestro portafolio operativo;

- costos de desarrollo en nuestros proyectos de expansión actuales con una inversión estimada total de aproximadamente Ps.155.5 millones de Pesos (aproximadamente US\$10.6 millones dólares americanos) y proyectos potenciales de desarrollo futuro en expansiones de tierra; y
- adquisición de edificios industriales conforme a nuestro contrato de exclusividad con Prologis o adquisiciones de terceros.

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

- saldos en efectivo no restringido de PS.267.7 millones de Pesos (aproximadamente US\$ 18.2 millones) al 31 de diciembre de 2014, principalmente provenientes de la Oferta Pública Inicial (IPO);
- reembolso del Impuesto al Valor Agregado proveniente de la adquisición del portafolio inicial de aproximadamente PS.2.1 mil millones de Pesos (aproximadamente US\$144.4 millones). Hemos solicitado un reembolso, el cual se espera recuperar entre el segundo y el tercer trimestre del 2015; y
- capacidad de endeudamiento de Ps.2.2 mil millones de Pesos (US\$150.5 millones) con nuestro servicio de línea de crédito recurrente actual.

Deuda

Al 31 de diciembre de 2014, contábamos con aproximadamente Ps.9.6 mil millones de Pesos Mexicanos (US\$ 650 millones de dólares americanos) de deuda a valor nominal con una tasa de interés promedio ponderado del 3.3 por ciento (un cupón promedio ponderado de 5.3 por ciento) y un vencimiento promedio ponderado de 2.7 años.

De acuerdo a la regulación de la CNBV para el cálculo de indicadores de la deuda, nuestro índice de préstamo -valor y el índice de cobertura de deuda para el cuarto trimestre fueron de 31.8 por ciento y 5.2, respectivamente.

Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Al 31 de Diciembre de 2014
Activo		
<i>Activo circulante:</i>		
Efectivo	3g	\$ 267,711
Efectivo restringido	3g	\$ 14,764
Cuentas por cobrar	7	63,668
IVA por recuperar	3i	2,127,800
Pagos anticipados	8	31,507
		2,505,450
<i>Activo no circulante:</i>		
Propiedades de inversión	9	27,563,010
Total activo		\$ 30,068,460
Pasivo y patrimonio		
<i>Pasivo a corto plazo:</i>		
Cuentas por pagar		\$ 17,874
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15	90,590
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	132,082
		240,546
<i>Deuda a largo plazo:</i>		
Deuda a largo plazo	10	9,877,422
Depósitos en garantía		191,640
		10,069,062
Total pasivo		10,309,608
<i>Capital:</i>		
Tenedores de CBFÍ	11	16,437,977
Otras cuentas de capital		3,320,875
Total de capital		19,758,852
Total de pasivo y capital		\$ 30,068,460

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estado de resultados integrales

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

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

		Por el periodo del 4 de Nota junio al 31 de diciembre de 2014	
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	3d	\$	1,095,251
Recuperación de gastos por arrendamientos	3d		110,780
Otros ingresos por arrendamiento	3d		25,702
			1,231,733
Costos y gastos			
<i>Gastos de operación:</i>			
Operación y mantenimiento			82,625
Servicios públicos			21,221
Honorarios de administración de propiedades	15		32,740
Impuesto predial			27,116
Gastos de operación no recuperables			18,675
			182,377
Utilidad bruta			1,049,356
Otros gastos (ingresos)			
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	9		(461,474)
Comisión por administración de activos	15		102,282
Honorarios profesionales			18,315
Costo financiero			255,678
Pérdida cambiaria, neta			298,963
Amortización de prima de deuda a largo plazo			(96,796)
Otros gastos			21,387
			138,355
Utilidad Neta			911,001
<i>Otros resultados integrales:</i>			
Partidas que no serán reclasificadas a ingresos o gastos:			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte			(2,409,874)
Utilidad integral		\$	3,320,875
Utilidad por CBFIs (En pesos)	6	\$	1.47

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estado de cambios en el capital contable

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Tenedores de CBFI	Efecto de conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Resultados acumulados	Total
Aportación inicial de patrimonio al Fideicomiso, neto de costos de emisión	11	\$ 16,555,876	\$ -	\$ -	\$ 16,555,876
Contribucion adicional, neto de costos de emisión	11	112,185	-	-	112,185
Disminución de capital	1	(230,084)	-	-	(230,084)
Utilidad integral:					
Efecto de conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	2,409,874	-	2,409,874
Utilidad neta		-	-	911,001	911,001
Utilidad integral neta		-	2,409,874	911,001	3,320,875
Saldos al 31 de diciembre de 2014		\$ 16,437,977	\$ 2,409,874	\$ 911,001	\$ 19,758,852

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$	911,001
<i>Ajustes por partidas no monetarias:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		(461,474)
Reserva para cuentas incobrables		9,685
Costo financiero		255,678
Pérdida cambiaria no realizada		218,016
Amortización de prima de deuda a largo plazo		(96,796)
Nivelación de renta		(76,786)
<i>Aumento (disminución) en capital de trabajo:</i>		
Cuentas por cobrar		115,083
Impuesto al valor agregado por recuperar		(2,127,800)
Pagos anticipados		24,220
Cuentas por pagar		(63,842)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas		90,590
Depósitos en garantía		31,037
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(1,171,388)
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión		(6,476,993)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión		(189,922)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(6,666,915)
Actividades de financiamiento:		
Contribución inicial de captial		7,796,781
Gastos de colocación		(508,949)
Disminución de capital		(230,084)
Préstamos obtenidos		1,580,530
Pagos de préstamo		(269,735)
Intereses pagados		(235,534)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento		8,133,009
Incremento neto en el efectivo		294,706
Efecto cambiario por conversión de la moneda extranjera en el efectivo		(12,231)
Efectivo al principio del periodo		-
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$	282,475
Actividades no monetarias:		
Adquisición de propiedades de inversión	\$	17,160,225

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad integral por CBFi)

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

FIBRAPL fue constituida mediante una contribución inicial \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores el 4 de junio de 2014, FIBRAPL no tuvo ninguna operación, por lo que no se presenta información comparativa con el año anterior y el periodo inicial de operaciones cubre del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

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

El plazo de vida de FIBRAPL es indefinido de acuerdo al Contrato de Fideicomiso respectivo. FIBRAPL no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos, de coordinación de proyectos, de asesoría financiera y de negocios le son proporcionados por una parte relacionada Prologis Property México, S. A. de C. V, compañía subsidiaria de Prologis, Inc. ("Prologis").

Estructura - Son partes del fideicomiso las siguientes:

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

De acuerdo con la Ley de Instituciones de Crédito, un fideicomiso debe nombrar un comité técnico bajo las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso. En este sentido, antes de su oferta pública, FIBRAPL nombró a su comité técnico (el "Comité Técnico"), que está a cargo de las siguientes actividades: (i) supervisar el cumplimiento de las directrices, políticas, controles internos y prácticas de auditoría, revisar y aprobar la auditoría e informes de FIBRAPL, (ii) tomar ciertas decisiones relacionadas con la administración, particularmente en el caso de un posible conflicto con los gerentes o sus afiliadas, y (iii) supervisar el establecimiento de controles internos y el mecanismo para verificar que cada deuda contratada por FIBRAPL cumple con las normas y reglamentos aplicables de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").

Actualmente el Comité Técnico está integrado por 7 miembros como máximo, los cuales en su mayoría son independientes.

Eventos significativos - El 1 de diciembre de 2014 y 3 de diciembre de 2014, FIBRAPL invirtió en 6 nuevas propiedades localizadas en el mercado de Ciudad de México y en el mercado de Guadalajara, Jalisco con un área de 1,558,484 millones de pies cuadrados ("SF" por sus siglas en inglés) por un importe \$1,541 millones de pesos mexicanos (\$110 millones de dólares estadounidenses) incluyendo costos de adquisición. Como parte de esta operación FIBRAPL registró la emisión de 3,785,280 nuevos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs").

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó una disposición de su línea de crédito con Banco Nacional de México, S. A. ("Banamex") por \$99.5 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés mensual LIBOR más 350 puntos base (3.66% al 31 de diciembre de 2014), para la adquisición de propiedades de inversión, como se detalla en la nota 10.

El 10 de noviembre de 2014 FIBRAPL efectuó una disminución de capital mediante un pago en efectivo de \$0.247725 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.01812 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$156,268 pesos mexicanos.

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

El 3 de julio de 2014 FIBRAPL adquirió una propiedad vacante en Guadalajara, Jalisco con un área de 57,064 SF por un importe de \$37.7 millones de pesos mexicanos (\$2.9 millones de dólares estadounidenses).

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL comenzó a cotizar en al Bolsa Mexicana de Valores("BMV") con clave en pizarra FIBRAPL 14 a través de una oferta global de CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL cuenta con los siguientes CBFIs:

	Emisión de CBFIs	Sobreasignación	Total
Oferta en México	99,739,131	11,939,689	111,678,820
Oferta Internacional	158,260,869	18,945,278	177,206,147
Total oferta	258,000,000	30,884,967	288,884,967
Socios fundadores	345,710,076	-	345,710,076
Total de CBFIs	603,710,076	30,884,967	634,595,043

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL adquirió un portafolio inicial industrial de 177 propiedades ubicadas en las principales ciudades de México, con una superficie total de 29,749,146 SF, los cuales fueron adquiridos mediante la emisión de 630.8 millones de CBFIs.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera** - Los estados financieros anexos, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2014.

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda de reporte y 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 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 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 las estimaciones podrían producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente se examinan a continuación:

i. Propiedades de inversión

FIBRAPL contabiliza el valor de sus propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable según la NIC 40. La definición de valor razonable ha sido emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación ("IVSC") como "El importe por el cual puede ser intercambiado un activo, entre partes experimentadas, partes dispuestas, en una transacción en condiciones de plena competencia". El IVSC considera que los requisitos del modelo de valor razonable se cumplen cuando el valor adopta Valor de Mercado. El valor razonable no pretende representar el valor de liquidación de la propiedad, lo que dependerá del precio negociado en el momento de la venta menos los costos de venta asociados. El valor razonable se basa en gran parte en estimaciones utilizando técnicas de valoración de propiedades y otros métodos de valoración como se indica a continuación. Estas estimaciones son inherentemente subjetivas y los valores reales sólo pueden determinarse en una transacción de venta.

En cada fecha de valuación, la administración revisa las últimas valuaciones independientes mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación y discusiones con expertos independientes para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

Las valuaciones se realizan principalmente en un enfoque de capitalización de ingresos utilizando transacciones de mercado recientes comparables en términos de mercado. En México los flujos de caja descontados ("DCF") es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto esa metodología es la utilizada por FIBRAPL. Las valoraciones se basan en diversas hipótesis en cuanto a la tenencia, arrendamiento, el urbanismo, la condición y la reparación de edificios y sitios - incluyendo suelo y la contaminación de las aguas subterráneas, así como las mejores estimaciones de los ingresos operativos netos aplicables ("NOI"), las rentas de reversión, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

ii. Pasivos financieros a valor razonable

El valor razonable de los pasivos que generan intereses se estimó mediante el cálculo, para cada préstamo individual, del valor presente de los pagos en efectivo anticipado de intereses y capital durante el plazo restante del préstamo utilizando una tasa de descuento apropiada. La tasa de descuento representa una estimación de la tasa de interés de mercado para un instrumento de un tipo y riesgo similar a la deuda objeto de valoración, y con un plazo similar. Estas estimaciones de las tasas de interés de mercado son calculadas por la administración de FIBRAPL con base en los mercados de capital en base a los datos del mercado de los corredores de hipoteca, las conversaciones con los prestamistas y de publicaciones de la industria hipotecaria.

iii. Contratos de arrendamiento operativo

FIBRAPL arrienda los edificios de su cartera de propiedades de inversión. Se ha determinado que con base en la evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que FIBRAPL conserva todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los inmuebles, por lo que reconoce los arrendamientos como arrendamientos operativos.

iv. Adquisiciones

Se necesita una evaluación profunda para determinar, en una adquisición de acciones de una sociedad de cartera de activos inmobiliarios, si se califica como una combinación de negocios. La Administración toma esta determinación basándose en si ha adquirido un "conjunto integrado de actividades y activos" como se define en la NIIF 3, siendo relevante para la adquisición de la infraestructura de apoyo, los empleados, los contratos de proveedores de servicios y de los principales procesos de entrada y salida, así como el número y naturaleza de los contratos de arrendamiento activos.

La adquisición de las propiedades realizadas el 4 de junio, 3 de julio, 1 y 3 de diciembre de 2014, por FIBRAPL a cambio de CBFIs fue contabilizada como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, se mencionan a continuación. Dichas políticas, las cuales han sido consistentemente aplicadas en el periodo presentado, salvo se indique lo contrario.

a. Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2014 que no han sido adoptadas anticipadamente.

La siguiente norma emitida recientemente, aplicable para periodos anuales que comiencen el 4 de enero de 2014 o posteriormente, no ha sido aplicado en la preparación de éstos estados financieros. La administración no estima que la adopción de dicho pronunciamiento tendrá un efecto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

NIIF 9 Instrumentos financieros se ocupa de la clasificación, valuación y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La norma es aplicable desde el 1 de enero 2018, pero esta fecha está sujeta a revisión y podrá ser modificada. FIBRAPL está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

b. Información financiera por segmentos

Los segmentos de negocios son identificados con base en los informes utilizados por la alta dirección de FIBRAPL identificado como jefe operativo tomador de decisiones, con el propósito de asignar los recursos a cada segmento y evaluar su rendimiento. En este sentido, la información reportada a la Gerencia se centra en la ubicación geográfica de las respectivas propiedades, que comprende seis segmentos reportables como se describe en la nota 5.

c. Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros de FIBRAPL se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera (su moneda funcional). Para propósitos de los estados financieros adjuntos, los resultados y la posición financiera están expresados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda de reporte de los estados financieros, mientras que la moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros en la moneda funcional de FIBRAPL, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Las partidas de capital son valuadas al tipo de cambio histórico. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

La diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados en el periodo en el cual ocurre.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos de FIBRAPL se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital.

d. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se cuantifican al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Los ingresos por arrendamiento representan las rentas cargadas a los clientes que se reconocen utilizando el método de línea recta durante el período de los contratos de arrendamiento tomando en cuenta los periodos de renta gratuita y cualquier otro incentivo. El activo por nivelación de rentas forma parte del saldo de propiedades de inversión, el cual es valuado como se describe en la nota 3k.

e. Pagos relacionados con las propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos en relación con propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad de FIBRAPL se reflejan como gastos de forma acumulada.

Los costos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren. Estos costos de reparación y mantenimiento serán aquellos que no sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

f. Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta ("ISR") en México. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del ISR en México, FIBRAPL está obligada a distribuir un monto equivalente a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFI anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFI durante dicho año fiscal, FIBRAPL debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente. La Administración estima hacer distribuciones por el 95% de la utilidad fiscal de FIBRAPL.

FIBRAPL está sujeta al Impuesto al Valor Agregado ("IVA") en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16%.

Durante 2014, FIBRAPL generó una pérdida fiscal por \$1,282,414. Consecuentemente, las distribuciones realizadas durante el periodo fueron consideradas como disminuciones de capital como se explica en la nota 1 de Eventos Significativos.

g. Efectivo

El efectivo en el estado de posición financiera comprende el efectivo disponible en cuentas bancarias, que está sujeto a un riesgo poco significativo de cambio de valor. Los sobregiros bancarios se registran al monto de capital. El interés se contabiliza como gasto a medida que se devenga. El efectivo restringido se relaciona con los depósitos en un fideicomiso de depósito para garantizar ciertos costos de deuda.

h. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se reconocen a costo amortizado. Las cuentas por cobrar a deudores usualmente vencen para su liquidación en 30 días. Se presentan como activos circulantes, a menos que su cobro no se espere realizar en los siguientes 12 meses posteriores a la fecha de reporte. La factibilidad de cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. La deuda que se sabe que es incobrable se descuenta reduciendo la cantidad en libros directamente.

i. Impuesto al Valor Agregado

Al 31 de diciembre de 2014 los activos por impuestos a favor representan Impuesto al Valor Agregado pagado y que fue originado principalmente por la adquisición de las propiedades de inversión.

j. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2014 los pagos anticipados se integran, principalmente de los seguros pagados al inicio del ejercicio, depósitos en garantía de servicios públicos y del impuesto predial atribuible a cada propiedad de inversión.

k. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incrementar en su valor y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la eliminación de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se dispone.

l. Distribuciones pagadas y por pagar

Las provisiones para distribuciones a pagar por FIBRAPL se reconocen en el estado de situación financiera como un pasivo y como una reducción de capital cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago. Dichas distribuciones deben ser aprobadas por el Comité Técnico.

m. Depósitos en garantía

FIBRAPL obtiene depósitos reembolsables de sus inquilinos con base en su contrato de arrendamiento como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero a largo plazo valuado a su costo amortizado.

n. Deuda a largo plazo

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en el estado de resultados integrales durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva.

Al 31 de diciembre de 2014, la deuda a largo plazo es presentada a costo amortizado.

o. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FIBRAPL forma parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable en el caso de deuda a largo plazo, sus costos directamente atribuibles son deducidos. Los pasivos financieros de FIBRAPL incluyen cuentas por pagar y deuda a largo plazo.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL", por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones 'conservadas al vencimiento', y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

i. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

ii. Inversiones conservadas al vencimiento

Inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que FIBRAPL tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones conservadas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

iii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.
- Desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

iv. Baja de activos financieros

FIBRAPL deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si FIBRAPL no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, FIBRAPL reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si FIBRAPL retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, FIBRAPL continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando FIBRAPL retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), el Fideicomiso distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

p. Provisiones

Las provisiones para demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de compensación se reconocen cuando FIBRAPL tiene una obligación legal o contractual resultado de sucesos pasados, es probable que se requiera un egreso de recursos para pagar la obligación y que el monto se calcule de manera confiable. No hay provisiones reconocidas para pérdidas de operación en el futuro. Las provisiones se cuantifican a valor actual del mejor cálculo de la administración del gasto necesario para pagar la obligación actual al final del período que se informa. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual es una tasa antes de impuestos que refleja las valuaciones en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como gasto de intereses.

q. Estado de flujo de efectivo

FIBRAPL presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de actividades de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

r. Resultado integral

El estado de resultados integrales de FIBRAPL presenta sus resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero y agrupa en dos categorías la sección de otros resultados integrales: (i) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (ii) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL presenta como otras partidas integrales el efecto de conversión de su moneda funcional a pesos mexicanos, la moneda de reporte. Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 FIBRAPL no tuvo partidas que debieran ser reclasificadas posteriormente a resultados.

s. Resultado por CBFi

El resultado por CBFi básico se calcula dividiendo las utilidades de FIBRAPL atribuibles a los titulares de CBFi entre el número promedio ponderado de CBFis circulantes durante el período financiero. Dado que FIBRAPL no tiene CBFi's dilutivos, el resultado por CBFi diluido son calculados de la misma forma que el básico.

t. Capital contribuido

Los CBFIs se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRAPL. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBFIs con los que se relacionan los costos.

4. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2014 son como sigue:

	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2015	\$ 1,938,235
2016	1,586,835
2017	1,326,145
2018	980,652
2019	683,593
Años posteriores	471,825
	\$ 6,987,285

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se presenta con base al enfoque de la gerencia, el cual incluye su presentación por área geográfica. El resultado proveniente de la operación de estos segmentos operativos se presentan por el periodo comprendido del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2014. FIBRAPL integra seis mercados que representan tales segmentos que operan bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, las cuales se presentan a continuación:

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez		
Ingresos por:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 377,564	\$ 203,786	\$ 124,234	\$ 141,311	\$ 154,530	\$ 93,826	\$ 1,095,251	
Recuperación de gastos por arrendamientos	35,570	13,753	13,321	15,549	12,684	19,903	110,780	
Otros ingresos por arrendamiento	5,859	10,765	2,732	1,848	3,600	898	25,702	
	418,993	228,304	140,287	158,708	170,814	114,627	1,231,733	
Costos y gastos:								
Gastos de operación	61,022	27,199	16,242	19,315	25,097	33,502	182,377	
Utilidad bruta	\$ 357,971	\$ 201,105	\$ 124,045	\$ 139,393	\$ 145,717	\$ 81,125	\$ 1,049,356	

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 2,152,312	\$ 1,022,300	\$ 609,255	\$ 632,860	\$ 640,522	\$ 437,624	\$ 5,494,873
Edificios	8,609,249	4,089,202	2,437,018	2,531,439	2,562,087	1,750,494	21,979,489
	10,761,561	5,111,502	3,046,273	3,164,299	3,202,609	2,188,118	27,474,362
Nivelación de renta	44,552	6,074	12,380	14,623	6,795	4,224	88,648
Total de propiedades de inversión	\$ 10,806,113	\$ 5,117,576	\$ 3,058,653	\$ 3,178,922	\$ 3,209,404	\$ 2,192,342	\$ 27,563,010
Total de deuda a largo plazo	\$ 3,494,260	\$ 1,832,861	\$ 1,424,966	\$ 976,019	\$ 1,325,040	\$ 956,358	\$ 10,009,504

6. Utilidad por CBFi

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

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Utilidad básica y diluida por CBFi (pesos)	\$ 1.47
Utilidad neta del periodo	911,001
Número promedio ponderado de CBFi('000)	621,360

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL tiene 634,595,043 CBFi emitidos.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 73,353
Reserva para cuentas incobrables	(9,685)
	\$ 63,668

8. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2014, de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$ 28,157
Otros pagos anticipados	3,350
	\$ 31,507

9. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014, que dio como resultado una ganancia por \$461,474 por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

a) Al 31 de diciembre de 2014, las propiedades de inversión se encuentran integradas de la siguiente manera:

Mercado	Valor razonable	Número de edificios	Área rentable en sf
Ciudad de México	\$ 10,806,113	45	10,541
Guadalajara	5,117,576	25	5,869
Monterrey	3,058,653	24	3,413
Tijuana	3,178,922	33	4,216
Reynosa	3,209,404	29	4,385
Juarez	2,192,342	28	3,106
Total	\$ 27,563,010	184	31,530

Durante el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL efectuó gastos capitalizables por \$75,046, comisiones por arrendamiento por \$34,436 y mejoras a las propiedades de inversión por \$80,440.

b) Al 31 de diciembre de 2014, la reconciliación del valor razonable de las propiedades se integra de la siguiente manera:

	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Adquisición de propiedades de inversión	\$ 26,410,698
Costos de adquisición	602,188
Nivelación de rentas	88,650
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	461,474
Propiedades de inversión a valor razonable	\$ 27,563,010

10. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2014, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$679.3 millones de dólares estadounidenses, integrada por préstamos contratados con instituciones financieras garantizados mediante la conformación de fideicomisos de garantía de la siguiente manera:

	Pfo.	Fecha de vencimiento	Tasa	Valor razonable en miles de dólares americanos	Valor razonable en miles de pesos mexicanos	Valor en libros en miles de dólares americanos	Valor en libros en miles de pesos mexicanos
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V.	a.	7 de octubre de 2017	7.90%	69,647	\$ 1,026,235	64,149	\$ 945,220
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1)	b.	1 de septiembre de 2017	6.90%	119,124	1,755,268	112,500	1,657,665
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2)	c.	1 de noviembre de 2017	6.90%	39,771	586,018	37,500	552,555
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 1er Tramo	d.	15 de diciembre de 2016	4.50%	140,907	2,076,236	137,240	2,022,204
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 2do Tramo	d.	15 de diciembre de 2016	4.65%	11,991	176,685	11,648	171,625
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo	e.	15 de diciembre de 2016	4.58%	98,833	1,456,284	96,121	1,416,326
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo	e.	15 de diciembre de 2016	4.50%	12,584	185,423	12,257	180,601
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo	e.	15 de diciembre de 2018	5.04%	72,621	1,070,056	69,353	1,021,906
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo	e.	15 de diciembre de 2018	4.78%	9,808	144,519	9,449	139,230
Banamex (Línea de crédito)	f.	5 de junio de 2018	LIBOR+ 350bps	100,697	1,483,750	99,500	1,466,113
Total				675,983	\$ 9,960,474	649,717	9,573,445
Intereses por pagar						681	10,034
Prima neta						31,773	468,175
Costos de emisión de deuda						(2,861)	(42,150)
Total de deuda						679,310	10,009,504
Porción circulante de la deuda a largo plazo						8,964	132,082
Deuda a largo plazo						670,346	\$ 9,877,422

En virtud de las operaciones de formación, FIBRAPL asumió las siguientes obligaciones y compromisos contractuales relacionados con las propiedades integrantes del portafolio Inicial:

- Un contrato de crédito por \$64.1 millones de dólares estadounidenses con Neptuno Real Estate, S. de R.L. de C.V., que vence el 7 de octubre de 2017 y que devenga intereses a una tasa anual fija del 7.90%.

Este crédito está garantizado por las 24 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

- Un contrato de crédito por \$112.5 millones de dólares estadounidenses con Metropolitan Life Insurance Company (el "Crédito Metlife 1"), que vence el 1 de septiembre de 2017 y devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90%.

Este crédito está garantizado por las 34 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

- c. Un contrato de crédito por \$37.5 millones de dólares estadounidenses con Metropolitan Life Insurance Company (el “Crédito Metlife 2”), que vence el 1 de noviembre de 2017 y devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90%.

Este crédito está garantizado por las 8 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

- d. Un contrato de crédito por \$150.8 millones de dólares estadounidenses con Prudential Insurance Company of America (el “Crédito Prudential”), que vence el 15 de diciembre de 2016. El crédito Prudential devenga intereses a una tasa anual fija del 4.50% sobre un tramo de \$139.0 millones de dólares estadounidenses y del 4.65% sobre un tramo de \$11.8 millones de dólares estadounidenses.

El crédito está garantizado por las 18 propiedades que fueron financiadas por el crédito, mismas que, junto con los flujos de efectivo que deriven de las mismas, están sujetas a una hipoteca a favor del acreedor.

- e. Un contrato de crédito por \$189.6 millones de dólares estadounidenses con Prudential Insurance Company of America y Metropolitan Life Insurance Company (el “Crédito Pru-Met”), a una tasa anual fija del 4.58% sobre un tramo de \$97.4 millones de dólares estadounidenses, del 4.50% sobre un tramo de \$12.4 millones de dólares estadounidenses, del 5.04% sobre un tramo de \$70.2 millones de dólares estadounidenses y del 4.78% sobre un tramo de \$9.6 millones de dólares estadounidenses, con una fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2018.

Este crédito está garantizado por las 32 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor de los acreedores.

Los contratos de crédito anteriores imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de nuestra 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 nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar nuestra 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.

- f. En forma simultánea al cierre de la Oferta Global, FIBRAPL celebró un contrato de crédito revolvente por \$250.0 millones de dólares estadounidenses (con la opción de incrementar la deuda por \$100.0 millones de dólares americanos más) con Citibank N.A., Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, 97 Grupo Financiero Banorte, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., HSBC Bank USA, Credit Suisse AG, Bank of America, N.A., J.P. Morgan Chase Bank, N.A. y Barclays Bank PLC, encabezado por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex o uno de sus afiliados, que actuará como agente administrativo. Los recursos de este crédito se destinarán a fines corporativos de carácter general, a la adquisición de activos, al desarrollo y la renovación de los Activos Inmobiliarios, a efectuar nuevas inversiones, a cubrir el servicio de cierta deuda, a liquidar cierta deuda y al pago de los costos y gastos relacionados con la Oferta Global. En la fecha de cierre de la Oferta Global, FIBRAPL efectuó una disposición aproximada de \$15 millones del Crédito Revolvente, la cual destinó al pago de gastos relacionados con la Oferta Global y gastos relacionados con las Operaciones de Formación. El Crédito Revolvente impone las obligaciones y establece las causales de incumplimiento acostumbradas para este tipo de operaciones. El Crédito Revolvente se rige conforme a las leyes del Estado de Nueva York, en los Estados Unidos.

La vigencia del Crédito Revolvente es de tres años a partir de la fecha de cierre del contrato de Crédito Revolvente, y sujeto a una opción única para la extensión de la vigencia por un periodo adicional de un año. El Crédito Revolvente tiene una tasa de interés LIBOR (London InterBank Offered Rate por sus siglas en inglés), más 350 puntos base; o para los casos en los que la tasa LIBOR no esté disponible o refleje el costo de fondeo, aplicará una tasa de interés base (calculada de acuerdo con la tasa publicada para dichos efectos por Citibank, N.A. en Nueva York, Nueva York) más 250 puntos base. Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en el Crédito Revolvente se encuentran, entre otras; (i) el cumplimiento de ciertas obligaciones financieras como condición para realizar Distribuciones; (ii) mantener el estatus del régimen fiscal de una Fibra; (iii) presentación de estados financieros auditados por auditores externos independientes; (iv) permitir que los acreditantes tengan acceso a libros de contabilidad y estados financieros; y (v) derecho de compensación y la transmisión de las propiedades que garantizan el Crédito a un fideicomiso de garantía. Para garantizar sus obligaciones derivadas del Crédito Revolvente, la acreditada y/o sus subsidiarias constituirán las siguientes garantías: (i) un fideicomiso de garantía sobre 57 propiedades, así como los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y todos los flujos de efectivo en relación con dichas propiedades; y (ii) una prenda sobre los derechos fideicomisarios de nuestros fideicomisos subsidiarios que sean los propietarios de dicha propiedades.

El contrato de Crédito Revolvente contiene ciertos eventos de incumplimiento comunes para créditos de esta naturaleza, incluyendo, sin limitación, (i) que el acreditado o cualquier garante incumpla cualquier obligación de pago (principal o intereses) bajo el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (ii) si las declaraciones realizadas por el acreditado y los garantes bajo el Crédito Revolvente resultaren falsas o inexactas en cualquier aspecto relevante, sujeto a ciertos periodos de cura, (iii) el incumplimiento de ciertas obligaciones establecidas en el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (iv) ciertos incumplimientos cruzados con otras obligaciones del acreditado y o cualquiera de sus subsidiarias bajo contratos de deuda de \$250 millones de dólares estadounidenses o más y (v) si se emite una resolución u orden en contra del acreditado o los garantes en exceso de \$25 millones de dólares estadounidenses sujeto a ciertos periodos de cura, entre otros. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito Revolvente, Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de garantías en México, tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados.

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó una disposición de su línea de crédito con Banamex por \$99.5 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés mensual LIBOR más 350 puntos base (3.66% al 31 de diciembre de 2014), para la adquisición de propiedades de inversión.

Adicionalmente, el acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

- Un índice máximo de deuda a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 60% del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.
- Un valor neto mínimo tangible según se determine de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos, mismo que no deberá de ser menor a 70% del valor neto mínimo tangible a la fecha de cierre más el 70% de los ingresos en efectivo netos de las futuras emisiones.
- Un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.6;
- Un índice máximo de apalancamiento igual o menor al 60%; y
- Un índice de cobertura mínimo fijo igual o mayor a 1.70.

Al 31 de diciembre de 2014 FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

11. Patrimonio de FIBRAPL

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

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

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó la emisión de 3,785,280 CBFIs nuevos, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades, como se describe en la sección de eventos significativos en la nota 1.

La integración de los CBFIs se presenta a continuación

	Al 31 de diciembre de 2014	
Emission de certificados	\$	17,177,010
Gastos de colocación		(508,949)
Distribuciones (Nota 1)		(230,084)
	\$	16,437,977

12. **Administración del capital y de riesgos financieros**

Riesgo de Liquidez

Las inversiones inmobiliarias no son tan líquidas como muchas otras inversiones y esa falta de liquidez puede limitar la capacidad de FIBRAPL de reaccionar rápidamente a los cambios en materia económica, de mercado u otras condiciones. En consecuencia, la capacidad de vender activos en cualquier momento puede ser limitada, y esa falta de liquidez puede limitar la capacidad de hacer cambios al portafolio de manera oportuna, lo que puede afectar material y adversamente los resultados financieros. Del mismo modo, con el fin de mantener el estatus de FIBRAPL, como FIBRA, bajo la Ley de Impuestos sobre la Renta puede que no sea capaz de vender la propiedad, incluso si lo hiciera de otra manera en el examen de las condiciones de mercado o cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que los objetivos de negocio de FIBRAPL consisten principalmente en la adquisición de activos inmobiliarios y los ingresos de su operación, habrá momentos en los que la disposición de algunas propiedades puede ser apropiada o deseable.

La capacidad de FIBRAPL de disponer de sus propiedades en condiciones favorables depende de factores que están más allá del control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda y la disponibilidad de financiamiento. Además, ciertos gastos de capital para corregir defectos o hacer mejoras antes de la venta de una propiedad, y no se puede garantizar que se tengan los fondos disponibles para hacer este tipo de gastos de capital. Debido a estas limitaciones y las inciertas condiciones del mercado, no se puede garantizar que FIBRAPL sean capaces de vender sus propiedades en el futuro o darse cuenta de la apreciación potencial de la venta de dichas propiedades.

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

FIBRAPL está expuesta a riesgos de mercado surgidos durante el curso normal de sus operaciones que implica principalmente los cambios adversos en las tasas de interés y la inflación, las fluctuaciones cambiarias y los riesgos de liquidez que podrían afectar a su condición financiera y los resultados futuros de las operaciones. El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, FIBRAPL entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar nuestras operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar nuestros costos de los préstamos relacionados, limitar nuestro acceso a los mercados de capitales o financiamiento y evitar FIBRAPL de obtener crédito. No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán siendo disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para nosotros.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que FIBRAPL obtuvo préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un prestamista que requiere para FIBRAPL a constituir un depósito adicional o el pago de sus préstamos.

Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

Una variación de +/- 0.25% en dichas tasas incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

% de Variación	Monto de Variación	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (893,526)	(3.26%)
0.25% decremento	\$ 988,781	3.61%

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de FIBRAPL. El riesgo de tasa de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, FIBRAPL puede contratar en el futuro líneas de crédito con tasas de interés variables. En la medida que FIBRAPL contrate endeudamiento a tasas variables, FIBRAPL estará expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés. FIBRAPL puede en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2014, el único contrato de deuda con tasa de interés variable que FIBRAPL tiene es el Crédito Revolvente.

Riesgo Cambiario

La mayoría de las transacciones de FIBRAPL, incluyendo 87.0% de sus ingresos en virtud de contratos de arrendamiento y el 100% de sus financiamientos de deuda al 31 de diciembre de 2014, estaban denominados en dólares estadounidenses. Como resultado, FIBRAPL no mantienen los instrumentos de cobertura para compensar el efecto de las fluctuaciones de divisas, ya que los riesgos por fluctuaciones en moneda extranjera son bajos. Las variaciones en los resultados FIBRAPL de las operaciones relacionadas con las fluctuaciones monetarias son generalmente atribuibles a rubros no monetarios y no tienen un efecto significativo en las operaciones o liquidez.

Los tipos de cambio en pesos Mexicanos, vigentes a la fecha de los estados financieros y el tipo de cambio promedio del periodo son los siguientes:

Tipos de cambio	
Tipo de cambio a la fecha del estado de posición financiera	14.7348
Tipo de cambio promedio del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	13.0886

Análisis de Sensibilidad de la moneda extranjera

Como se mencionó anteriormente, la moneda funcional es el dólar de EE.UU. por lo que el riesgo cambiario está representado por pesos mexicanos, que no se consideran materiales. En consecuencia, no se realizó ningún análisis.

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de FIBRAPL contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas). Al 31 de diciembre de 2014, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple net”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones a asumir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2014 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 96.3%.

13. Valores razonables de activos y pasivos

Algunas de las políticas y revelaciones contables de FIBRAPL requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

FIBRAPL cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la supervisión de un especialista interno de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

La Administración de FIBRAPL revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la supervisión incluye la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, FIBRAPL utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir. precios) o indirectamente (es decir. derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

Los conceptos valuados a valor razonable que FIBRAPL presenta en su estado de posición financiera junto con su clasificación de valor razonable, descrita anteriormente, se muestra de la siguiente manera:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable
Al 31 de diciembre de 2014				
Propiedades de inversión	\$ -	\$ -	\$ 27,563,010	\$ 27,563,010

FIBRAPL reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

14. Compromisos y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias significativas.

15. Información de partes relacionadas

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

a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** - Cuota anual equivalente al 0.75% del valor de actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en las avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFIs, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de lock-up, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión y como se describe más adelante (la "Comisión de Incentivos").
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3,0% de los ingresos de alquiler de las propiedades, el cual se paga mensualmente.

5. **Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La cuota de arrendamiento se reducirá en la cantidad anual que se paga a un agente de colocación y adquisición independiente.

b. Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar de FIBRAPL, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2014	
Comisión por administración de activos	\$	51,159
Gastos de capital reembolsables		39,431
	\$	90,590

La comisión por administración de activos se adeuda al Administrador, mientras que los gastos de capital se adeudan a 105 compañías afiliadas.

c. Las operaciones con partes relacionadas por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, se muestran de la siguiente manera:

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
Adquisición de propiedades	\$	26,976,511
Disminución de capital	\$	105,540
Comisión por administración de activos	\$	102,282
Honorarios por administración de propiedades	\$	32,740
Gastos capitalizables	\$	184,311
Comisiones por arrendamiento	\$	5,670

Como se menciona en la nota 1, FIBRAPL adquirió 6 propiedades de sus compañías afiliadas Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V. y Prologis Property Mexico, S. A. de C. V., las cuales fueron reconocidas al costo.

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL adquirió 177 propiedades de sus partes relacionadas, como se describe en la nota 1, las cuales fueron reconocidas al costo.

16. Eventos subsecuentes

El 20 de febrero de 2015 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.2441 pesos mexicanos por CBFI en circulación (aproximadamente \$0.0164 dólares estadounidenses por CBFI), equivalente a \$154,905 pesos mexicanos.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 25 de febrero de 2015, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas de FIBRA Prologis, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del comité técnico de FIBRAPL, quien puede decidir su modificación.

INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La siguiente tabla contiene el estado de resultados integrales por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, el que representa la información financiera seleccionada correspondiente a las propiedades integrantes del Portafolio del fideicomiso. Esta información debe leerse en conjunto con la sección "Comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación" y con los estados financieros dictaminados incluidos en este reporte anual.

Estado de resultados integrales

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

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

	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
	Ps.	US\$
Ingresos:		
Ingresos por arrendamiento	1,095,251	74,331
Recuperación de gastos por arrendamiento	110,780	7,518
Otros ingresos por arrendamiento	25,702	1,744
	1,231,733	83,593
Costos y gastos:		
Gastos de operación:		
Gastos de operación y mantenimiento	82,625	5,607
Servicios públicos	21,221	1,440
Comisiones por administración de propiedades	32,740	2,222
Impuesto predial	27,116	1,840
Gastos de operación no recuperables	18,675	1,267
	182,377	12,376
Utilidad bruta	1,049,356	71,217
Otros gastos (ingresos):		
inversión	(461,474)	(31,319)
Comisión por administración de activos	102,282	6,942
Honorarios profesionales	18,315	1,243
Gastos por interés	255,678	17,352
Pérdida cambiaria no realizada, neta	298,963	20,290
Amortización de la revaluación de la deuda a largo	(96,796)	(6,569)
Otros gastos	21,387	1,451
	138,355	9,390
Utilidad antes de otros resultados integrales	911,001	61,827
Otra utilidad integral:		
Efecto por conversión de moneda funcional	(2,409,874)	(163,550)
Utilidad integral del periodo	3,320,875	225,377
Utilidad por CBFi (A)	1.47	0.10

Las cantidades en Dólares han sido convertidas de Pesos a Dólares al tipo de cambio de \$14.7348 por USD\$1.00, al tipo de cambio vigente al 31 de diciembre de 2014, publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al día hábil siguiente al de su determinación. Véase la sección "Tipos de cambio" para obtener información respecto de tipos de cambio históricos entre el peso y el dólar. Estas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos representan el equivalente al Dólar presentado o que podrían ser convertidos en tales cifras en Dólares.

COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN

Los siguientes comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual, incluyendo las Notas a los mismos. La información financiera incluida en el siguiente análisis está preparada de conformidad con IFRS. Dichas políticas se están de conformidad con IFRS emitidas por el IASB. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 adjuntos, han sido preparados de conformidad con las IFRS. Los factores que podrían contribuir a dicha diferencia incluyen, de manera enunciativa pero no limitativa, son los descritos en esta sección y en el resto de este Reporte Anual, especialmente en las secciones “Declaraciones con respecto al futuro” y “Factores de riesgo”. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de riesgo”, antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Somos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis Inc., es una compañía de inversión en bienes raíces constituida en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Las propiedades integrantes del Portafolio Actual consisten en 184 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una ARB total de 31.5 millones de pies cuadrados, incluyendo un edificio en desarrollo. Al 31 de diciembre de 2014, el índice de ocupación promedio de los inmuebles integrantes del Portafolio Actual era de 94.0% y ningún cliente representaba más del 4.0% de nuestra ARB total. Aproximadamente el 62.8% del portafolio de inmuebles de Prologis en México en términos de ARB estaba ubicado en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 37.2% estaba ubicado en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de diciembre de 2014 tenían una vigencia restante promedio de 33 meses. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 84.4% de nuestros ingresos por arrendamiento, en términos de ARB estaban denominados en Dólares.

La siguiente tabla contiene un resumen de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial que estaban administradas por Prologis al final de cada uno de los años indicados.

<u>Al 31 de diciembre</u>	<u>No. de propiedades</u>	<u>Pies cuadrados (1)</u>	<u>Índice de ocupación al final del año</u>
2014.....	184	31,530,000	96%
2013.....	177	29,749.503	94%
2012.....	176	29,133,091	91%
2011.....	171	28,331,905	91%

(1) Aproximados

Presentación de información financiera

Después de la colocación pública el 3 de Junio de 2014 y hasta el 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL adquirió 184 inmuebles industriales de varias empresas que eran propiedad o administradas por nuestro patrocinador Prologis, Inc. (Prologis). La información financiera incluye los resultados por el periodo del 4 de junio del 2014 al 31 de diciembre de 2014 y no disponemos de información comparable con periodos previos. Sin embargo, para los indicadores operacionales incluidos en este reporte, hemos usado los resultados de las propiedades del portafolio antes de su adquisición por FIBRAPL. Los Estados Financieros están expresados en Pesos y se prepararon de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2014, emitidas por el IASB.

Factores que influyen en nuestros resultados de operación

Ingresos por arrendamiento

Nuestros ingresos se derivan principalmente de las rentas recibidas de conformidad con los Contratos de Arrendamiento celebrados con nuestros clientes. El monto de los ingresos por arrendamiento generados por nuestras propiedades depende principalmente de nuestra capacidad para mantener los niveles de ocupación de las propiedades que actualmente están arrendadas, así como para arrendar el espacio que actualmente se encuentra disponible y el que se vuelva disponible como resultado de la terminación de los Contratos de Arrendamiento o la ampliación y el desarrollo de propiedades. El monto de nuestros ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas pagaderas por nuestros clientes de conformidad con sus contratos y para mantener o incrementar los precios de las rentas de nuestras propiedades. La mayoría de nuestros contratos están sujetos a ajustes con base en la inflación o a aumentos contractuales. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros clientes o en las zonas geográficas donde se ubican nuestras propiedades, también pueden afectar nuestros ingresos por arrendamiento durante períodos futuros. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 84.4% de nuestros ingresos por arrendamiento estaba denominado en Dólares y se convierte a Pesos utilizando el promedio de los tipos de cambio de cierre de mes durante el período aplicable y, por tanto, las fluctuaciones en el valor del Peso también afectan nuestros ingresos por arrendamiento reportados.

Vencimiento de Contratos de Arrendamiento

Nuestra capacidad para volver a arrendar los inmuebles cuyos contratos se encuentran por vencer —que está influenciada por la situación económica y la competencia en los mercados donde operamos— y la deseabilidad de nuestras propiedades en lo individual, afectarán nuestros resultados de operación. Al

31 de diciembre de 2014, los Contratos de Arrendamiento que vencerán en 2015 representaban aproximadamente el 20.5% de nuestra ARB total; y los Contratos de Arrendamiento que vencerán en el 2016 representaban aproximadamente el 20.1% de nuestra ARB total.

Situación del mercado

Los cambios positivos o negativos en la situación de los mercados donde operamos afectan nuestro desempeño en general. Las futuras desaceleraciones económicas o regionales que afecten a dichos mercados, o las desaceleraciones en los mercados inmobiliarios que afecten tanto nuestra capacidad para renovar nuestros contratos o re-arrendar nuestros inmuebles industriales, así como la capacidad de nuestros clientes para satisfacer sus obligaciones contractuales, como es el caso de los incumplimientos en el pago de rentas o la quiebras de dichos clientes, pueden afectar en forma adversa nuestra capacidad para mantener o incrementar los precios de las rentas de nuestras propiedades y pueden afectar en valor de las mismas.

Efecto de las Operaciones de Formación y estatus de FIBRA pública

Hemos celebrado un contrato con nuestro Administrador, en virtud del cual pagaremos honorarios al mismo. Los resultados de operación históricos incluidos más adelante no reflejan ningún pago de honorarios, pero reflejan las comisiones de administración efectivamente pagados a Prologis durante los períodos presentados. En términos de nuestro Contrato de Administración, nuestro Administrador tendrá derecho a recibir ciertos honorarios de conformidad con lo descrito en la sección “Administración – Nuestro Administrador – Contrato de Administración – Honorarios”. Asimismo, como resultado de las Operaciones de Formación y con el fin de mantener la calificación de FIBRA, incurriremos en gastos relacionados con nuestras prácticas de gobierno, la revelación de información y el cumplimiento de diversas disposiciones de la legislación en materia de valores. Por las razones antes descritas, los resultados de operación analizados más adelante pueden diferir parcialmente de los resultados de operación reales obtenidos por nuestro Portafolio Inicial durante los períodos correspondientes y no necesariamente son indicativos de los resultados de operación que esperamos lograr en el futuro.

Efecto de las fluctuaciones cambiarias

Nuestra información financiera está expresada en Pesos. Sin embargo, en virtud de que la mayor parte de las operaciones celebradas dentro del curso habitual del negocio de nuestro fideicomiso –incluyendo los Contratos de Arrendamiento, los contratos de crédito y las inversiones en propiedades– están denominados en Dólares, nuestra moneda funcional es el Dólar. Los gastos denominados en Pesos se convierten a Dólares al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración de la operación correspondiente (que puede ser un tipo de cambio promedio para el período). Posteriormente, las partidas de ingresos y gastos se convierten de Dólares a Pesos al tipo de cambio promedio del período respectivo. Como resultado de ello, las fluctuaciones en el tipo de cambio del Peso frente al Dólar afectan nuestros resultados de operación.

Los tipos de cambio en pesos Mexicanos, vigentes a la fecha de los estados financieros y el tipo de cambio promedio del periodo son los siguientes:

	Tipos de cambio
Tipo de cambio a la fecha del estado de posición financiera	Ps 14.7348
Tipo de cambio promedio del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	Ps 13.0886

No tenemos planes de mantener instrumentos de cobertura para compensar los efectos de las fluctuaciones en el tipo de cambio debido a que nuestra exposición a dicho riesgo está mitigada por el hecho de que al 31 de diciembre de 2014 aproximadamente el 84.4% de nuestros ingresos estaba denominado en Dólares.

Políticas contables significativas de nuestro Fideicomiso

Nuestra información financiera se preparará de conformidad con las IFRS. A continuación se incluye una descripción de las principales políticas contables utilizadas para preparar nuestros estados financieros.

Principales políticas contables

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, se mencionan a continuación. Dichas políticas, las cuales han sido consistentemente aplicadas en el periodo presentado, salvo se indique lo contrario.

a. Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2014 que no han sido adoptadas anticipadamente.

La siguiente norma emitida recientemente, aplicable para periodos anuales que comiencen el 4 de enero de 2014 o posteriormente, no ha sido aplicado en la preparación de éstos estados financieros. La administración no estima que la adopción de dicho pronunciamiento tendrá un efecto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

NIIF 9 Instrumentos financieros se ocupa de la clasificación, valuación y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La norma es aplicable desde el 1 de enero 2018, pero esta fecha está sujeta a revisión y podrá ser modificada. FIBRAPL está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

b. Información financiera por segmentos

Los segmentos de negocios son identificados con base en los informes utilizados por la alta dirección de FIBRAPL identificado como jefe operativo tomador de decisiones, con el propósito de asignar los recursos a cada segmento y evaluar su rendimiento. En este sentido, la información reportada a la Gerencia se centra en la ubicación geográfica de las respectivas propiedades, que comprende seis segmentos reportables.

c. Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros de FIBRAPL se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera (su moneda funcional). Para propósitos de los estados financieros adjuntos, los resultados y la posición financiera están expresados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda de reporte de los estados financieros, mientras que la moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros en la moneda funcional de FIBRAPL, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Las partidas de capital son valuadas al tipo de cambio histórico. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

La diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados en el periodo en el cual ocurre.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos de FIBRAPL se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital.

d. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se cuantifican al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Los ingresos por arrendamiento se reconocen como ingresos en los estados financieros en términos de los contratos de arrendamiento con los arrendatarios y utilizando el método de línea recta durante el período de cada arrendamiento. También se incluyen en los ingresos por arrendamiento, los honorarios pagados por terminación en relación con la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento que son reconocidas en su totalidad en el período en el que FIBRAPL tiene el derecho legal a este ingreso. Las recuperaciones, relativas a los gastos que se prorratan a los arrendatarios se reconocen en el mismo período que los gastos correspondientes.

Se puede ofrecer a los arrendatarios incentivos para que celebren contratos de arrendamiento operativos no cancelables. Estos incentivos pueden asumir varias formas, incluso; períodos sin pago de arrendamiento, pagos por adelantado en efectivo o una contribución a ciertos costos del arrendatario, como una contribución para acondicionamiento. Los incentivos se capitalizan en el estado de situación financiera como parte de una propiedad de inversión, el cual es valuado como se describe en la nota 3k.

e. Pagos relacionados con las propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos en relación con propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad de FIBRAPL se reflejan como gastos de forma acumulada.

Los costos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren. Estos costos de reparación y mantenimiento serán aquellos que no sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

f. Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta ("ISR") en México. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del ISR en México, FIBRAPL está obligada a distribuir un monto equivalente a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFi anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFi durante dicho año fiscal, FIBRAPL debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente. La Administración estima hacer distribuciones por el 95% de la utilidad fiscal de FIBRAPL.

FIBRAPL está sujeta al Impuesto al Valor Agregado ("IVA") en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16%.

Durante 2014, FIBRAPL genero una perdida fiscal por \$1,282,414. Consecuentemente, las distribuciones realizadas durante el periodo fueron consideradas como disminuciones de capital como se explica en la nota 1 de Eventos Significativos.

g. Efectivo

El efectivo en el estado de posición financiera comprende el efectivo disponible en cuentas bancarias, que está sujeto a un riesgo poco significativo de cambio de valor. Los sobregiros bancarios se registran al monto de capital. El interés se contabiliza como gasto a medida que se devenga. El efectivo restringido se relaciona con los depósitos en un fideicomiso de depósito para garantizar ciertos costos de deuda.

h. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se reconocen a costo amortizado. Las cuentas por cobrar a deudores usualmente vencen para su liquidación en 30 días. Se presentan como activos circulantes, a menos que su cobro no se espere realizar en los siguiente 12 meses posteriores a la fecha de reporte. La factibilidad de cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. La deuda que se sabe que es incobrable se descuenta reduciendo la cantidad en libros directamente.

i. Impuesto al Valor Agregado

Al 31 de diciembre de 2014 los activos por impuestos a favor representan Impuesto al Valor Agregado pagado y que fue originado principalmente por la adquisición de las propiedades de inversión.

j. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2014 los pagos anticipados se integran, principalmente de los seguros pagados al inicio del ejercicio, depósitos en garantía de servicios públicos y del impuesto predial atribuible a cada propiedad de inversión.

k. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incrementar en su valor y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la eliminación de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se dispone.

l. Distribuciones pagadas y por pagar

Las provisiones para distribuciones a pagar por FIBRAPL se reconocen en el estado de situación financiera como un pasivo y como una reducción de capital cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago. Dichas distribuciones deben ser aprobadas por el Comité Técnico.

m. Depósitos en garantía

FIBRAPL obtiene depósitos reembolsables de sus inquilinos con base en su contrato de arrendamiento como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos

depósitos se contabilizan como un pasivo financiero a largo plazo valuado a su costo amortizado.

n. Deuda a largo plazo

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en el estado de resultados integrales durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva.

Al 31 de diciembre de 2014, la deuda a largo plazo es presentada a costo amortizado.

o. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FIBRAPL forma parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable en el caso de deuda a largo plazo, sus costos directamente atribuibles son deducidos. Los pasivos financieros de FIBRAPL incluyen cuentas por pagar y deuda a largo plazo.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL", por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones 'conservadas al vencimiento', y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

i. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en el interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

ii. Inversiones conservadas al vencimiento

Inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que FIBRAPL tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones conservadas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

iii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.
- Desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el

deterioro.

iv. Baja de activos financieros

FIBRAPL deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si FIBRAPL no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, FIBRAPL reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si FIBRAPL retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, FIBRAPL continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando FIBRAPL retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), el Fideicomiso distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

p. **Provisiones**

Las provisiones para demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de compensación se reconocen cuando FIBRAPL tiene una obligación legal o contractual resultado de sucesos pasados, es probable que se requiera un egreso de recursos para pagar la obligación y que el monto se calcule de manera confiable. No hay provisiones reconocidas para pérdidas de operación en el futuro. Las provisiones se cuantifican a valor actual del mejor cálculo de la administración del gasto necesario para pagar la obligación actual al final del período que se informa. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual es una tasa antes de impuestos que refleja las valuaciones en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como gasto de intereses.

q. **Estado de flujo de efectivo**

FIBRAPL presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de actividades de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

r. **Resultado integral**

El estado de resultados integrales de FIBRAPL presenta sus resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero y agrupa en dos categorías la sección de otros resultados integrales: (i) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (ii) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL presenta como otras partidas integrales el efecto de conversión de su moneda funcional a pesos mexicanos, la moneda de reporte. Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 FIBRAPL no tuvo partidas que debieran ser reclasificadas posteriormente a resultados.

s. **Resultado por CBFi**

El resultado por CBFi básico se calcula dividiendo las utilidades de FIBRAPL atribuibles a los titulares de CBFi entre el número promedio ponderado de CBFis circulantes durante el período financiero. Dado que FIBRAPL no tiene CBFis dilutivos, el resultado por CBFi diluido son calculados de la misma forma que el básico.

t. **Capital contribuido**

Los CBFis se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRAPL. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBFis con los que se relacionan los costos.

Liquidez y fuentes de financiamiento

Históricamente, las operaciones de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial se han financiado con recursos generados a nivel interno, aportaciones de capital y préstamos bancarios.

Nuestras necesidades de liquidez a corto plazo estarán relacionadas principalmente con el servicio de nuestra deuda, el pago de Distribuciones a los tenedores de nuestros CBFis y ciertos gastos de operación y otros gastos imputables directamente a nuestras propiedades, incluyendo las inversiones de capital en mejoras, las comisiones por arrendamiento, los honorarios pagaderos de conformidad con nuestro Contrato de Administración, los gastos administrativos y generales, los impuestos y cualesquiera inversiones de capital previstas o imprevistas. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a corto plazo con el efectivo generado por nuestras operaciones, con una porción de los recursos que recibimos como resultado de la Oferta Global y con disposiciones a cuenta de nuestro Crédito Revolvente.

Nuestras necesidades de liquidez a largo plazo están relacionadas principalmente con la adquisición, renovación y ampliación de propiedades, el pago de nuestra deuda a su vencimiento y otras inversiones de capital no recurrentes que nos veamos en la necesidad de efectuar periódicamente. Tenemos planeado cubrir nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de varias fuentes de capital, incluyendo el efectivo generado por nuestras operaciones, disposiciones a cuenta de nuestro Crédito Revolvente, la contratación de deuda adicional y la Emisión de valores de deuda y capital.

Inversiones de capital

Los gastos que ocasionan un aumento en el valor de las propiedades para fines de inversión o en los flujos de efectivo futuros, se reconocen como inversiones de capital.

Durante el periodo comprendido del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, llevamos a cabo inversiones de capital por un monto agregado de USD\$5.1 millones.

Obligaciones y compromisos contractuales

Al 31 de diciembre de 2014, el total de deuda de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio ascendía a USD\$649.7 millones. A continuación se detallan las obligaciones y compromisos contractuales relacionados con las propiedades integrantes de nuestro Portafolio:

- Un contrato de crédito por USD\$64.1 millones con Argenta Real Estate México, LLC (el "Crédito Argenta"), que vence el 7 de octubre de 2017 y que devenga intereses a una tasa anual fija del 7.90%;
- un contrato de crédito por USD\$112.5 millones con Metropolitan Life Insurance Company (el "Crédito Metlife 1"), que vence el 1 de septiembre de 2017 y devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90%;
- un contrato de crédito por USD\$37.5 millones con Metropolitan Life Insurance Company (el "Crédito Metlife 2"), que vence el 1 de noviembre de 2017 y devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90%;
- un contrato de crédito por USD\$148.8 millones con Prudential Insurance Company of America (el "Crédito Prudential"), que vence el 15 de diciembre de 2016. El crédito Prudential devenga intereses a una tasa anual fija del 4.50% sobre un tramo de USD\$137.2 millones y del 4.65% sobre un tramo de USD\$11.6 millones; y
- un contrato de crédito por USD\$187.3 millones con Prudential Insurance Company of America y Metropolitan Life Insurance Company (el "Crédito Pru-Met"), de los cuales USD\$109.8 millones vencen el 15 de diciembre de 2016 y USD\$79.8 millones vencen el 15 de diciembre de 2018. El crédito Pru-Met devenga intereses a una tasa anual fija del 4.58% sobre un tramo de USD\$96.1 millones, del 4.50% sobre un tramo de USD\$12.3 millones del 5.04% sobre un tramo de USD\$69.4 millones y del 4.78% sobre un tramo de USD\$9.5 millones.
- un contrato de Crédito Revolvente por USD\$99.5 millones con Banamex (el "Crédito Revolvente"), que vence el 5 de julio de 2017. El Crédito Revolvente devenga intereses a una tasa LIBOR + 350 bps.

A la fecha de este Reporte Anual, estamos en cumplimiento con todas las obligaciones y los compromisos relacionados con dichos contratos de crédito.

La siguiente tabla contiene un resumen del valor nominal de las principales obligaciones contractuales relacionadas con nuestro Portafolio Actual al 31 de diciembre de 2014.

Obligaciones contractuales ⁽¹⁾	Monto pagadero por período				
	Total	Menos de 1 año	2 a 3 años	4 a 5 años	Más de 5 años
	(en millones de Dólares)				
Financiamientos a través de contratos de crédito	USD\$550.2	USD\$8.9	USD\$468.8	USD\$72.5	—
Financiamiento a través de la línea revolving	USD\$99.5	—	—	USD\$99.5	—

(1) No incluye las obligaciones para con nuestro Administrador en términos de nuestro Contrato de Administración.

Obligaciones con acreedores

Consideramos que el efectivo generado por nuestras operaciones, aunado a las cantidades disponibles de conformidad con nuestros contratos de crédito y a los recursos derivados de la Oferta Global, será suficiente para cumplir con nuestras obligaciones por lo que respecta al servicio de nuestra deuda y para financiar nuestros costos de operación, necesidades de capital de trabajo, Distribuciones de resultados e inversiones en activos por cuando menos los siguientes 12 meses. En el futuro, nuestro desempeño financiero y operativo, nuestra capacidad para cubrir el servicio de nuestra deuda o refinanciarla, y nuestra capacidad para cumplir con los compromisos y las restricciones establecidas por nuestros contratos de crédito, dependerán de la situación de la economía y de una serie de factores financieros, de negocios y de otro tipo, muchos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control. Véanse las secciones “Factores de Riesgo” y “Declaraciones con Respecto al Futuro”.

Crédito Argenta

En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumimos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$64.1 millones con Argenta Real Estate México, LLC (mismos que serán transmitidos a Neptuno Real Estate, S. de R.L. de C.V. al cierre de la Oferta Global), cuyos recursos se utilizaron, entre otras cosas, para financiar, refinanciar, adquirir y arrendar las propiedades industriales a las que se refiere dicho contrato. El Crédito Argenta devenga intereses a una tasa anual fija del 7.90% y vence el 7 de octubre de 2017. Este crédito está garantizado por las 24 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor. El Crédito Argenta está sujeto a las leyes de México.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera, y (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros con respecto a las mismas. Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para vender o constituir gravámenes sobre las propiedades materia del crédito, contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas propiedades, modificar nuestra estructura, celebrar ciertas operaciones con nuestras afiliadas o modificar ciertas disposiciones de los Contratos de Arrendamiento de las propiedades correspondientes. Por otra parte, el contrato establece, 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) falta de mantenimiento de cobertura de seguros sobre las propiedades; (v) incumplimiento de cualquier otra

obligación de deuda, crédito o contrato significativo; (vi) concurso mercantil o quiebra; (vii) embargo o despojo de las propiedades involucradas; o (viii) venta o afectación de cualquiera de las propiedades involucradas.

Crédito Metlife 1

En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumimos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$112.5 millones con Metropolitan Life Insurance Company, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, arrendar y adquirir inmuebles industriales. El Crédito Metlife 1 devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90% y vence el 1 de septiembre de 2017. Este crédito está garantizado por las 34 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor. El Crédito Metlife 1 está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera, (ii) realizar depósitos de garantía en una cuenta, necesarios para pagar impuestos, primas de seguros y otros gastos similares en una cuenta de depósito (*escrow account*), y (iii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas propiedades, modificar nuestra estructura, enajenar las propiedades o modificar ciertas disposiciones de los Contratos de Arrendamiento de dichas propiedades. Este contrato también nos impone ciertos compromisos financieros, incluyendo el mantenimiento en todo tiempo un índice crédito/valor (definida como el monto principal insoluto de todos los créditos, dividido entre el valor en libros de todos nuestros activos) que no exceda del 65%, así como un patrimonio mínimo (calculado con base en los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos) de USD\$200.0 millones.

Por otra parte, el contrato establece, entre otras, las siguientes causas de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de nuestras obligaciones de hacer y no hacer; (iv) incumplimiento de ciertos contratos significativos; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) actos que atenten contra el derecho de propiedad de los inmuebles correspondientes; (vii) transmisión de dichos inmuebles; o (viii) cambios fundamentales y no autorizados en nuestra estructura.

Crédito Metlife 2

En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumimos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$37.5 millones con Metropolitan Life Insurance Company, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, arrendar y adquirir inmuebles industriales. El Crédito Metlife 2 devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90% y vence el 1 de noviembre de 2017. Este crédito está garantizado por las 8 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor. El Crédito Metlife 2 está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera (ii) realizar depósitos en una cuenta, necesarios para pagar impuestos, primas de seguros y otros gastos similares en una cuenta de depósito (*escrow account*); y (iii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. Además, el contrato nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre dichas propiedades, modificar nuestra estructura, enajenar las propiedades o modificar ciertas disposiciones de los Contratos de Arrendamiento de las mismas. Este contrato también nos impone ciertos compromisos financieros, incluyendo el mantenimiento en todo tiempo una relación crédito/valor (definida como el monto principal insoluto de todos los créditos, dividido entre el valor en libros de todos nuestros activos) que no

exceda del 65%, así como un patrimonio mínimo (calculado con base en los principios de contabilidad generalmente aceptados en Estados Unidos) de USD\$200.0 millones.

Por otra parte, el contrato establece, 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) incumplimiento de ciertos contratos significativos; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) actos que atenten contra el derecho de propiedad de los inmuebles correspondientes; (vii) transmisión de dichos inmuebles; o (viii) cambios fundamentales y no autorizados en nuestra estructura.

Crédito Prudential

A la consumación de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumimos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$150.8 millones con Prudential Insurance Company of America, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, adquirir y arrendar inmuebles industriales. Al 31 de diciembre de 2014, el Crédito Prudential tiene una tasa de interés fija de 4.50% por año respecto de USD\$137.2 millones de principal y 4.65% por año respecto de USD\$11.6 millones de principal, amortizado en un plazo de 25 años y con fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2016. El crédito está garantizado por las 18 propiedades que fueron financiadas por el crédito, mismas que, junto con los flujos de efectivo que deriven de las mismas, están sujetas a una hipoteca a favor del acreedor. El Crédito Prudential está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras, (i) reportar información financiera; y (ii) el mantenimiento de nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto de las mismas. El contrato de crédito también requiere a los arrendatarios de todas las propiedades sujetas al contrato de crédito a que paguen la renta directamente en una cuenta de retención (*lockbox*) controlada por el acreedor, a la cual tendrá acceso el deudor en todo momento siempre y cuando el deudor se encuentre en cumplimiento de ciertas obligaciones financieras. Además, el contrato de crédito incluye ciertas obligaciones de no hacer que restringen nuestra capacidad para, entre otras y sujeto a ciertas excepciones, incurrir en deuda adicional o crear gravámenes adicionales en las propiedades sujetas al crédito, modificar nuestra estructura corporativa, realizar ciertos pagos restringidos, celebrar ciertas operaciones con afiliados, modificar ciertos contratos materiales, celebrar operaciones con derivados con fines especulativos o formar cualquier nueva subsidiaria. El contrato de crédito también está sujeto a ciertas obligaciones financieras las cuales deben ser mantenidas en todo momento, incluyendo un índice de cobertura de servicio de deuda (definido como ingresos operativos netos dividido entre todas las obligaciones de servicio de deuda) de al menos 1.3 a 1.00 y tasa de ocupación del portafolio mayor a 70%.

El contrato de crédito contiene, entre otras, las siguientes causales de incumplimiento: (i) falta de pago; (ii) falsedad de las declaraciones; (iii) incumplimiento de contratos y convenios; (iv) incapacidad general para pagar deudas en la medida en que deban ser pagadas; (v) concurso mercantil o quiebra; (vi) procedimiento judicial que resulte en sentencia condenatoria al pago de una cantidad superior a USD\$500,000; (vii) enajenación de los inmuebles materia del crédito; (viii) cualquier supuesto previsto en la Ley de Pensiones para el Retiro de Estados Unidos de América (o ERISA por sus siglas en inglés *Employee Retirement Income Security Act*) que pueda tener un efecto adverso significativo; o (ix) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

Crédito Pru-Met

En la fecha de cierre de la Oferta Global y las Operaciones de Formación, asumimos la deuda documentada en un contrato de crédito por USD\$189.6 millones con Prudential Insurance Company of America y Metropolitan Life Insurance Company, cuyos recursos se destinaron, entre otras cosas, a financiar, refinanciar, adquirir, desarrollar, construir y arrendar inmuebles industriales. Al 31 de diciembre de 2014, el Crédito Pru-Met devenga intereses a una tasa anual fija del 4.58% sobre un tramo de USD\$96.1 millones y del 4.50% sobre un tramo de USD\$12.3 millones, ambos de los cuales vencen el 15 de diciembre de 2016, así como a una tasa anual fija del 5.04% sobre un tramo de USD\$69.4 millones y del

4.78% sobre un tramo de USD\$9.5 millones, ambos de los cuales vencen el 15 de diciembre de 2018. Este crédito está garantizado por las 32 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor de los acreedores. El Crédito Pru-Met está sujeto a las leyes del estado de Nueva York.

El contrato de crédito nos impone 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 nuestra existencia jurídica, los derechos de garantía sobre las propiedades relacionadas con el crédito y cobertura de seguros adecuada con respecto a las mismas. El contrato también nos impone ciertas obligaciones de no hacer que, sujeto a ciertas excepciones, limitan nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar nuestra 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, el contrato establece, 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) procedimiento judicial que resulte en sentencia condenatoria al pago de una cantidad superior a USD\$500,000; (vii) enajenación de los inmuebles materia del crédito (viii) cualquier supuesto previsto en la ERISA que pueda tener un efecto adverso significativo; o (ix) cambio de Control de las propiedades correspondientes.

Crédito Revolvente

Celebraremos un contrato de crédito revolvente por USD\$250.0 millones con Citibank N.A., Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Banorte, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., HSBC Bank USA, Credit Suisse AG, Bank of America, N.A., J.P. Morgan Chase Bank, N.A. y Barclays Bank PLC, encabezado por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex o uno de sus afiliados, que actuará como agente administrativo. Los recursos de este crédito se destinarán a fines corporativos de carácter general, a la adquisición de activos, al desarrollo y la renovación de los Activos Inmobiliarios, a efectuar nuevas inversiones, a cubrir el servicio de cierta deuda, a liquidar cierta deuda y al pago de los costos y gastos relacionados con la Oferta Global. Al 31 de diciembre del 2014, efectuamos una disposición aproximada de USD\$99.5 millones del Crédito Revolvente, la cual utilizamos para pagar gastos relacionados con la adquisición de seis edificios industriales.

La vigencia del Crédito Revolvente será de tres años a partir de la fecha de cierre del contrato de Crédito Revolvente, y sujeto a una opción única para la extensión de la vigencia por un periodo adicional de un año.

El Crédito Revolvente tiene una tasa de interés LIBOR (*London InterBank Offered Rate* por sus siglas en inglés), más 350 puntos base; o para los casos en los que la tasa LIBOR no esté disponible o refleje el costo de fondeo, aplicará una tasa de interés base (calculada de acuerdo con la tasa publicada para dichos efectos por Citibank, N.A. en Nueva York, Nueva York) más 250 puntos base.

Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en el Crédito Revolvente se encuentran, entre otras; (i) el cumplimiento de ciertas obligaciones financieras como condición para realizar Distribuciones; (ii) mantener el estatus del régimen fiscal de una Fibra; (iii) presentación de estados financieros auditados por auditores externos independientes; (iv) permitir que los acreditantes tengan acceso a libros de contabilidad y estados financieros; y (v) derecho de compensación y la transmisión de las propiedades que garantizan el Crédito a un fideicomiso de garantía.

Para garantizar sus obligaciones derivadas del Crédito Revolvente, la acreditada y/o sus subsidiarias constituirán las siguientes garantías: (i) un fideicomiso de garantía sobre 57 propiedades, así como los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y todos los flujos de efectivo en relación con dichas propiedades; y (ii) una prenda sobre los derechos fideicomisarios de nuestros fideicomisos subsidiarios que sean los propietarios de dicha propiedades.

El contrato de Crédito Revolvente contiene ciertos eventos de incumplimiento comunes para créditos de esta naturaleza, incluyendo, sin limitación, (i) que el acreditado o cualquier garante incumpla cualquier obligación de pago (principal o intereses) bajo el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (ii) si las declaraciones realizadas por el acreditado y los garantes bajo el Crédito Revolvente resultaren falsas o inexactas en cualquier aspecto relevante, sujeto a ciertos periodos de cura, (iii) el incumplimiento de ciertas obligaciones establecidas en el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (iv) ciertos incumplimientos cruzados con otras obligaciones del acreditado y o cualquiera de sus subsidiarias bajo contratos de deuda de USD\$250,000,000 o más y (v) si se emite una resolución u orden en contra del acreditado o los garantes en exceso de USD\$25,000,000, sujeto a ciertos periodos de cura, entre otros. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito Revolvente, Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de garantías en México, tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados.

Adicionalmente, el acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

- Un índice máximo de deuda a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 60% del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.
- Un valor neto mínimo tangible según se determine de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos, mismo que no deberá de ser menor a 70% del valor neto mínimo tangible a la fecha de cierre más el 70% de los ingresos en efectivo netos de las futuras emisiones.
- Un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.6;
- Un índice máximo de apalancamiento igual o menor al 60%; y
- Un índice de cobertura mínimo fijo igual o mayor a 1.70.

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL tenía los siguientes índices de cobertura:

<i>Índice de Cobertura</i>	<i>Cobertura Actual</i>	<i>Cobertura Requerida</i>
Índice máximo de deuda	22.65%	≤ 60%
Valor neto mínimo tangible mas ingresos de futuras emisiones	124.64%	≥ 70%
Índice de cobertura de servicio de deuda	5.74	≥ 1.6
Índice máximo de apalancamiento	35.86%	< 60%
Índice de cobertura mínimo	3.0	≥ 1.7

El Crédito Revolvente está sujeto a la legislación del Estado de Nueva York y las partes se sometieron a la jurisdicción de los tribunales competentes del Estado de Nueva York.

El porcentaje de los bancos que conformaran el sindicato del Crédito Revolvente y que son encabezados por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex, se describen en la tabla siguiente:

<i>Banco</i>	<i>Porcentaje</i>
Citibank N.A.	24%
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	16%
Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C	22%
HSBC Bank USA	16%
Credit Suisse AG,	10%
Bank of America, N.A.	4%
J.P. Morgan Chase Bank, N.A.	4%
Barclays Bank PLC	4%

Perfil de Vencimiento de Deuda/Tasa de Interés

A continuación se presenta una representación gráfica de nuestro perfil de vencimiento de la deuda, tomando en consideración la tasa de interés promedio ponderada.

Perfil de Vencimiento de Deuda/Tasa de Interés⁽¹⁾

(Millones de USD)



(1) Tasa de interés promedio ponderada

El promedio de la tasa de interés promedio ponderada para los años 2016, 2017 y 2018 es de 5.6%, asimismo, el promedio ponderado de vencimiento de deuda es de aproximadamente 3.3 años, no obstante, no existe ningún vencimiento de deuda antes del 2016.

Régimen fiscal

Reportamos bajo el régimen fiscal aplicable a las FIBRAS en términos de lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, a partir del año que terminó el 31 de diciembre de 2013 y cada período futuro

comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre. De conformidad con la LISR, las FIBRAS están obligadas a distribuir anualmente cuando menos el 95% de su Resultado Fiscal neto del ejercicio inmediato anterior. De conformidad con la propia LISR, el Resultado Fiscal neto de cada año se calcula disminuyendo a la totalidad de los ingresos gravables, las deducciones autorizadas por la misma ley. Para mayor información al respecto, véase la sección “Régimen Fiscal—Régimen Fiscal de las FIBRAS”. A efecto de cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una FIBRA, distribuiremos anualmente a los Tenedores de nuestros CBFIs un importe equivalente a cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal neto. La LISR dispone expresamente que cuando el Resultado Fiscal de un determinado año exceda de la cantidad efectivamente distribuida a los Tenedores de CBFI a más tardar el 15 de marzo del siguiente año, el Fideicomiso deberá pagar el ISR por la diferencia, aplicando la tasa del ISR vigente en el ejercicio de que se trate (30% para 2014), en representación de los tenedores de CBFIs. Los tenedores de CBFIs podrán acreditar el impuesto pagado por el Fideicomiso en la medida en que los ingresos provenientes de la diferencia mencionada sea acumulable para dichos tenedores; y el Fideicomiso no estará sujeto a obligación de retención alguna con respecto a la diferencia pagada.

Operaciones no reflejadas en el balance

A la fecha de este Reporte Anual no existía ninguna operación relacionada con las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial que no esté registrada en el balance general de las mismas.

Riesgo de Liquidez Limitada

Las inversiones en bienes inmuebles no son tan líquidas como en otro tipo de inversiones y dicha falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para reaccionar oportunamente ante cualquier cambio en las condiciones económicas, de mercado u otras. En consecuencia, nuestra capacidad para vender activos en cualquier momento puede verse restringida y la falta de liquidez puede limitar nuestra capacidad para realizar cambios a nuestro portafolio oportunamente, lo cual puede afectar significativamente y adversamente nuestro desempeño financiero. Asimismo, con el fin de mantener nuestro régimen fiscal de FIBRA, podemos no ser capaces de vender propiedades, aun cuando en otras circunstancias lo haríamos en atención a las condiciones de mercado o a cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que nuestros objetivos de negocio consisten principalmente en la adquisición de Activos Inmobiliarios y la obtención de ingresos a partir de su operación, habrá momentos en los cuales crearemos apropiado o deseable vender o disponer de ciertos de nuestros Activos Inmobiliarios. Nuestra capacidad para disponer de nuestros Activos Inmobiliarios en términos favorables para nosotros depende de factores que se encuentran más allá de nuestro control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda de compradores potenciales y la disponibilidad de financiamientos atractivos para compradores potenciales. No podemos predecir la multiplicidad de condiciones de mercado que afectan a las inversiones en bienes inmuebles y que existirán en un momento determinado en el futuro. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la disposición de nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, no podemos asegurar que seremos capaces de vender nuestros Activos Inmobiliarios obteniendo ganancias en un futuro. En consecuencia, la potencial apreciación de nuestras inversiones en bienes inmuebles dependerá de condiciones fluctuantes del mercado de bienes inmuebles. Además, se nos puede exigir realizar gastos para corregir defectos o hacer mejoras antes de que una propiedad pueda ser vendida y no podemos asegurar que tendremos fondos disponibles para corregir dichos defectos o realizar dichas mejoras.

Revelaciones cuantitativas y cualitativas con respecto al riesgo de mercado

Dentro del curso habitual de nuestro negocio, estamos expuestos a riesgos de mercado que involucran principalmente cambios adversos en las tasas de interés y el índice de inflación, fluctuaciones cambiarias

y riesgos de liquidez, que pueden afectar nuestra situación financiera y nuestros futuros resultados de operación. La siguiente discusión contiene declaraciones con respecto al futuro que por su propia naturaleza conllevan riesgos e incertidumbre.

Riesgo financiero

Dentro del curso habitual de nuestro negocio, celebraremos contratos de crédito con ciertos acreditantes para financiar nuestras operaciones de inversión inmobiliaria. El desarrollo de una situación económica adversa podría incrementar nuestros costos de financiamiento relacionados dichos contratos, limitar nuestra capacidad de acceso a los mercados de capitales e impedir que obtengamos crédito. No podemos garantizar que continuaremos teniendo acceso a crédito a través de las fuentes de financiamiento actuales, que lograremos obtener financiamiento, o que de existir financiamiento disponible los términos y condiciones del mismo nos resultarán aceptables.

La disminución del valor de mercado de nuestros activos también podría tener consecuencias especialmente adversas si tenemos contratados créditos con base en el valor de mercado de ciertos activos. La disminución del valor de mercado de cualquiera de dichos activos podría dar lugar a que el acreedor respectivo nos exija otorgar garantías adicionales o a liquidar nuestro adeudo.

Riesgo de las tasas de interés

Las tasas de interés son sumamente sensibles a una gran cantidad de factores, incluyendo las políticas del gobierno en materia monetaria, fiscal y del y gasto público, la situación económica y política a nivel mundial y otros factores que se encuentran fuera de nuestro Control.

El riesgo de las tasas de interés está relacionado principalmente con los pasivos financieros que devengan intereses a tasas variables. En el futuro podríamos contratar créditos o incurrir en otras formas de deuda que devenguen intereses a tasas variables. En la medida en que en el futuro efectuemos disposiciones con cargo a estas líneas o incurramos en deuda a tasas variables, estaremos expuestos al riesgo relacionado con los cambios en las tasas de interés. Es posible que en el futuro decidamos adquirir instrumentos financieros derivados para cubrir nuestra exposición a los cambios en las tasas de interés.

Riesgo del tipo de cambio

Al 31 de diciembre de 2014, la mayoría de las operaciones celebradas en el curso habitual del negocio de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, incluyendo el 84.4% de sus ingresos por arrendamiento, y 100% de las obligaciones derivadas de los contratos de crédito relacionados con dichas propiedades, estaban denominadas en Dólares. Como resultado de ello, dichas propiedades no mantienen instrumentos financieros derivados para contrarrestar el efecto de las fluctuaciones en el tipo de cambio debido a que generalmente se espera que los ingresos y gastos denominados en Dólares resulten iguales. Los cambios en los resultados de operación como resultado de las fluctuaciones cambiarias generalmente son imputables a partidas no consistentes en efectivo y no afectarán nuestras operaciones o nuestra liquidez.

Inflación

La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento contienen disposiciones diseñadas para mitigar el efecto adverso de la inflación. En términos generales, estas disposiciones contemplan el incremento de nuestra Renta Base Anualizada durante la vigencia del arrendamiento, ya sea a tasas fijas o a tasas crecientes indizadas (con base en los cambios en el INPC u otras mediciones). Al 31 de diciembre de 2014, la totalidad de nuestros Contratos de Arrendamiento preveían incrementos anuales en renta. Además, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento son contratos de "triple net", lo cual reduce nuestra exposición a los aumentos en costos y gastos de operación derivados de la inflación, asumiendo que nuestras propiedades se mantengan arrendadas y que nuestros clientes cumplan con su obligación de asumir la responsabilidad de dichos gastos.

PANORAMA DE LA INDUSTRIA

Panorama General del Ciclo Económico

El crecimiento económico de México está mejorando y normalizando. El PIB real en 2014 se estimó en un 2.1 por ciento, un nivel moderado pero substancialmente más alto que el 1.4 por ciento en 2013, según el “Consensus Economics”. Siguiendo un crecimiento fuerte en los EE.UU. y una mejoría a nivel nacional, se espera que la macroeconomía mejore sobre todo en 2015 y 2016. “Consensus Economics” reporto proyecciones de crecimiento para el PIB real para 2015 y 2016 de un 3.2 por ciento y 3.7 por ciento, respectivamente.

Los principales indicadores económicos son generalmente reafirmantes a través de México, a raíz de la mejora en el entorno macroeconómico de los Estados Unidos. Los principales indicadores de consumo fueron particularmente fuertes durante todo el año, un principal impulsor de la demanda para la logística de bienes raíces. La confianza del consumidor y las ventas minoristas (a partir de octubre, último mes disponible) aumentaron de forma constante a través de 2015. La producción industrial también ha mejorado, pero el avance fue desigual debido a un arrastre hacia abajo por el débil desempeño de la actividad minera y los servicios públicos desde octubre. Sin embargo, la actividad industrial continúa expandiéndose – aunque a un ritmo modesto.

Las bajas en los precios del petróleo y la gasolina pueden ser un viento en contra aislado a los sectores de la minería y los servicios públicos de México en 2015. Los precios más bajos de la gasolina no proporcionan un viento a favor para el consumo doméstico, ya que los precios de la gasolina en México están regulados por el gobierno y estos fueron aproximadamente 30 por ciento más alto que en Estados Unidos en diciembre, según JP Morgan. Sin embargo, los precios bajos del petróleo y la gasolina pueden indirectamente beneficiar la economía mexicana, debido a un aumento del consumo privado en los Estados Unidos – el mercado principal de exportación para los manufactureros. Los cambios en los tipos de cambios y la disminución del peso mexicano desde septiembre también pueden proporcionar un estímulo positivo para los manufactureros mexicanos. Según Goldman Sachs, se espera que las exportaciones de México aumenten en un 4.8 por ciento año /año en 2015.

Fundamentos de la logística vienen con impulso hacia el 2015. Tanto la demanda y el ciclo de desarrollo continuaron avanzaron en 2014, lo que permitió que los niveles de desocupación bajaran modestamente en los seis principales mercados logísticos en México. En nuestra opinión, la tasa global de desocupación en México fue de 8.2 por ciento en el 4T 2014, una baja de 30 puntos base año /año. Los seis mercados principales absorbieron 1.4 mmc y 1.5 mmc de desarrollos terminados en 2014. Aunque la desocupación aumentaron 50 puntos bases año /año en los mercados globales, la demanda a lo largo de la frontera continua superando la oferta, ya que la desocupación se redujo en 110 puntos base año /año.

Ha habido un cambio entre los mercados de la frontera, con tendencia de una demanda saludable en Tijuana, Juárez y Reynosa. Aunque la aceleración en las tasas de arrendamiento en los mercados de la frontera ha atraído nuevos desarrollos, sobre todo en Juárez, la cartera de oferta se mantiene generalmente en niveles modestos y principalmente en la construcción de proyectos de edificios a la medida. Anticipamos un crecimiento saludable en las rentas en 2015, como resultado, dejando las rentas actuales significativamente por debajo de las rentas de mercado y creando una mayor visibilidad en el crecimiento impulsando el crecimiento del NOI en el futuro.

Tendencias Demográficas Beneficioso para las Bienes Raíces Logísticas

Los cambios estructurales siguen beneficiando a las bienes raíces logísticas en México. El fortalecimiento del perfil demográfico, en particular el aumento del consumismo y de la riqueza nacional,

ha sido un importante contribuyente al crecimiento económico de México. Por ejemplo, más de 4.4 millones de hogares en la Ciudad de México tendrán un ingreso mayor de US\$20,000 US\$ (PPP) en 2015, de acuerdo a Oxford Economics. Estos "hogares de consumo" representan el 82 por ciento de todos los hogares en el mercado. Para el 2025, el número de hogares de consumo en la Ciudad de México se expandirá a una tasa de crecimiento compuesta de 2.3 por ciento y superará los 5.5 millones de hogares y comprenderá casi el 90 por ciento de todos los hogares en la Ciudad de México.¹

Además, los gastos de consumo en bienes intensivos en logística² se espera que aumente a medida que la Ciudad de México gane afluencia. En nuestra opinión, en el 2005 el consumo per cápita en bienes intensivos en logística fue de aproximadamente US\$5,000 (US\$, ajustado por inflación, PPP), de acuerdo con un análisis de los datos de Oxford Economics. Para el 2025, el consumo per cápita en bienes intensivos en logística se elevará a US\$7,300 por año, lo que es comparable a lo que fue la tasa de consumo per cápita en Toronto durante el ciclo económico previo (US\$7,400; 2004 al 2007). Aunque la producción industrial, y más específicamente la manufactura, seguirá siendo un motor de crecimiento en México durante la próxima década, el aumento del consumo interno y de empleos en servicios profesionales bien remunerados y los empleos en servicios empresariales, será un impulso positivo de la demanda por bienes raíces logísticas en México.

¹ "Hogares de Consumo" se define como un hogar con un ingreso anual superior a los principales gastos de vida estimados para un hogar de tamaño promedio. El ingreso de los consumidores de referencia varía entre los mercados y se derivó calculando los gastos promedios anuales del hogar en bienes y servicios no discrecionales, como la vivienda y los servicios públicos, comida, ropa y los servicios de salud.

² "Bienes intensivos en logística" gasto de los consumidores es una estimación de la venta de bienes que generalmente fluyen a través de los centros de logística, tales como alimentos y bebidas, ropa y calzado, muebles y equipos de uso doméstico, productos médicos y electrodomésticos, vehículos, aparatos electrónicos, artículos de ocio, los periódicos y los libros, y productos de cuidado personal.

NEGOCIO Y PROPIEDADES

Panorama general

Somos un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido con el objeto de adquirir y administrar inmuebles destinados a actividades industriales en México. Estamos administrados por Prologis Property México, S.A. de C.V., una filial de Prologis, Inc. Prologis es un Fideicomiso de Inversión en bienes raíces constituido en Estados Unidos que cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como propietario único o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 590 millones de pies cuadrados (55 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas instalaciones industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, minoristas, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Nuestro Portafolio consiste en 184 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística en México, los cuales se encuentran estratégicamente ubicados en seis mercados industriales del país y tenemos una ARB total de 31.5 millones de pies cuadrados, incluyendo un edificio en desarrollo. Al 31 de diciembre de 2014, el índice de ocupación promedio de nuestros inmuebles era del 94.0% y ningún cliente representaba más del 4.0% de nuestra ARB total. Aproximadamente el 62.8% de nuestro portafolio de inmuebles de Prologis en México en términos de ARB estaba ubicada en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 37.2% estaba ubicada en mercados regionales representados por los principales mercados manufactureros de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Nuestros inmuebles tienen el beneficio de estar arrendados bajo contratos que vencen en distintos momentos y que al 31 de diciembre de 2014 tenían una vigencia restante promedio de 33 meses. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 84.4% de nuestros ingresos por arrendamiento estaban denominados en Dólares.

Nuestros objetivos incluyen la adquisición, posesión y administración de inmuebles industriales ubicados en México, así como incrementar el valor de las inversiones efectuadas por los Tenedores de CBFIs mediante el mantenimiento de un portafolio que genere ingresos en dividendos estables, así como continuar con el crecimiento de dicho portafolio y su administración en forma proactiva, y la apreciación a largo plazo del capital invertido. Intentaremos cumplir estos objetivos a través del desempeño de nuestro portafolio de inmuebles industriales de alta calidad, su administración y su gobierno corporativo—que son los mejores en la industria— y nuestro acceso a la plataforma global, experiencia y red de relaciones de Prologis.

Consideramos que nuestro liderazgo como propietarios y operadores de inmuebles industriales estratégicamente ubicados en México nos permitirá aprovechar las oportunidades derivadas del futuro crecimiento de una de las mayores economías de América Latina, así como reeditar atractivos rendimientos para nuestros inversionistas mediante la generación de ingresos con dividendos estabilizados, el continuo crecimiento de nuestro portafolio y la apreciación del capital invertido.

Creemos que nuestros clientes se verán beneficiados por el resurgimiento de México como centro manufacturero gracias a sus costos competitivos y calidad en cuanto a mano de obra y su proximidad a los Estados Unidos. Consideramos que nuestro portafolio también se beneficiará a medida que nuestros clientes busquen inmuebles industriales bien ubicados y de alta calidad en los mercados más deseables del país. Además, creemos que el crecimiento de la clase consumidora en México estimulará el consumo interno y, a su vez, la demanda de las instalaciones ofrecidas por el Fideicomiso.

Ventajas

Concentración de activos de alta calidad en lugares estratégicos. Nuestro portafolio de Instalaciones Industriales Clase A para las industrias manufacturera y de logística es el más grande de México en términos de ARB. Nos concentraremos en los mercados industriales de México que en nuestra opinión representan atractivos Reporte Anual de crecimiento a largo plazo. Muchas de nuestras propiedades generan rentas y tienen índices de ocupación superiores a los del mercado en general. Nuestra presencia en el mercado nacional nos permite contar con amplia información en cuanto a dicho mercado y fortalece nuestra capacidad para responder a las oportunidades que se nos presentan en el mismo.

Activos de alta calidad. Nos enfocamos en la oferta de Instalaciones Industriales Clase A altamente funcionales para aprovechar los beneficios derivados de la demanda de modernas instalaciones según lo descrito en la sección “Panorama de la Industria”. Aproximadamente el 64% de nuestros inmuebles (en términos de ARB) fueron desarrolladas por Prologis y construidos conforme a las más altas especificaciones a nivel internacional; y aproximadamente el 95% de nuestros inmuebles están ubicados en parques industriales diseñados con base en planos maestros. Las instalaciones ubicadas en parques industriales cuentan con altos estándares de operación, incluyendo seguridad a nivel del parque, facilidad de acceso a las principales vías de comunicación, amplias áreas de estacionamiento para remolques, grandes plazas para camiones y el mantenimiento de alta calidad. Los edificios cuentan con características tales como amplios espacios entre columnas, pisos flexibles y divisibles, techos altos, grandes plazas para camiones, múltiples andenes para carga y descarga y buen acceso vehicular, ya sea que alberguen a múltiples inquilinos o a una sola empresa. Consideramos que la calidad de nuestras propiedades, aunada al tamaño de nuestro portafolio, nos distingue de muchos de nuestros competidores en México; y que nuestras Instalaciones Industriales Clase A cuentan con potencial para superar el desempeño de los inmuebles industriales de menor calidad en términos de generación de ingresos y apreciación del capital a largo plazo.

Ubicaciones estratégicas. Nuestro portafolio está ubicado en mercados industriales dentro de México que cuentan con más activos de México dada su atractiva infraestructura, disponibilidad de mano de obra y acceso a grandes centros poblacionales y redes de comunicaciones y transporte. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 62.8% de nuestro portafolio (en términos de ARB) estaba ubicado en los mercados logísticos globales de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey. Estos mercados se encuentran altamente industrializados y se ven beneficiados por su proximidad a las principales autopistas, aeropuertos y terminales de ferrocarril. Tras la crisis financiera de 2008, en los últimos años estos mercados han experimentado una sólida recuperación por lo que respecta a los indicadores clave del sector inmobiliario, un rápido ritmo de absorción de espacio, bajos índices de desocupación y un continuo aumento en los precios de las rentas. El resto de nuestro portafolio está concentrado en los mercados manufactureros regionales de Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, que son los centros industriales que albergan a las industrias automotriz, electrónica, médica y aeroespacial, entre otras. Estos mercados regionales se ven beneficiados por la amplia oferta de mano de obra calificada a costos atractivos y, dada su proximidad a los Estados Unidos, se encuentran en posición de aprovechar las ventajas derivadas del futuro crecimiento de las instalaciones de producción en México.

Equipo de administración experimentado. Nuestro equipo de administración, está integrado por los principales ejecutivos del Administrador, quienes cuentan con amplia experiencia en la administración, comercialización, arrendamiento, adquisición, desarrollo y financiamiento de inmuebles. Los ejecutivos de nuestro Administrador llevan más de 20 años trabajando como equipo y también contamos con experiencia en la administración de empresas inmobiliarias cuyos valores se cotizan entre el público inversionista en México. Nuestro Director General, Luis Gutiérrez Guajardo, cuenta con aproximadamente 26 años de experiencia en el sector inmobiliario, incluyendo en su carácter de Presidente de Prologis para América Latina, a cargo de todas las operaciones de Prologis en Brasil y

México, incluyendo los aspectos operativos, las inversiones y adquisiciones y el desarrollo de parques industriales. Nuestro Director de Operaciones, Héctor Ibarzábal, cuenta con 25 años de experiencia en los sectores industrial, comercial y residencial de la industria inmobiliaria, incluyendo la estructuración y el financiamiento de proyectos y la recaudación de capital para los mismos. Además, en su carácter de Gerente Nacional y Director de Operaciones de Prologis en México, el señor Ibarzábal cuenta con amplia experiencia en la administración de las operaciones de Prologis en México, incluyendo el desarrollo, la operación y la capitalización de proyectos. Nuestro Director de Finanzas, Jorge Girault, cuenta con 20 años de experiencia en los sectores industrial, comercial, residencial y de oficinas. Esta experiencia incluye la estructuración y el financiamiento de proyectos inmobiliarios y la recaudación de capital para los mismos. El señor Girault es director de Prologis México Manager, S. de R.L. de C.V., administrador de Prologis México Fondo Logístico. Véanse las secciones “Administración—Comité Técnico” y “Administración—el Administrador”.

Estabilidad y crecimiento de los flujos de efectivo. Nuestros inmuebles desempeñan un papel integral en las cadenas de abasto de nuestros clientes. Además de nuestro amplio y variado portafolio de clientes, cuenta con una mezcla óptima de instalaciones para las industrias manufactureras y de logística, así como con Contratos de Arrendamiento a largo plazo que generan flujos de efectivo estables. Durante los últimos cinco años, el índice de ocupación promedio de los inmuebles de Prologis se ha mantenido en 90.0% y el precio promedio de las rentas de Prologis no ha disminuido en ningún momento a menos de USD\$4.07 por pie cuadrado arrendado. Además, gracias a nuestro dedicado equipo de administradores de inmuebles, hemos desarrollado sólidas relaciones con sus clientes y hemos adquirido una amplia experiencia a nivel local, como resultado de lo cual entre el periodo comprendido del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 nuestra tasa promedio de retención de clientes en México ha sido del 95.2%.

Creemos que el valor de nuestro portafolio de bienes raíces seguirá creciendo por dos vertientes. La primera de ellas estará representada por las oportunidades para incrementar nuestros ingresos en rentas generados por nuestro Portafolio Inicial; y la segunda, la adquisición de inmuebles adicionales. Tras la crisis financiera de 2008, los indicadores claves del mercado inmobiliario en México se debilitaron y el índice de desocupación de nuestro Portafolio Inicial aumentó a un promedio del 18.8% en 2008, en tanto que el precio promedio de nuestras rentas disminuyó un 18.4% entre 2008 y 2010. En 2009, los indicadores fundamentales del mercado inmobiliario comenzaron a mostrar una mejoría. Al 31 de diciembre de 2014, el índice promedio de desocupación de nuestros inmuebles había disminuido al 6.8% y la renta promedio había aumentado en un 21.4% con respecto a 2010, aunque aún no había habido una recuperación por completo. Por tanto, creemos que existen oportunidades para incrementar nuestros ingresos por rentas mediante el aumento de nuestros precios a medida que nuestros Contratos de Arrendamiento vigentes venzan a lo largo de los próximos tres a cuatro años.

Contamos con amplios conocimientos sobre el mercado y con una red de relaciones a nivel global, por lo que consideramos que nuestra relación con Prologis nos proporcionará oportunidades para crecer tanto en forma orgánica como a través de nuevas adquisiciones. Planeamos beneficiarnos de nuestro acceso a los canales de desarrollo de Prologis mediante el ejercicio del derecho de preferencia que tenemos para adquirir activos de ciertas propiedades de inversión en México, siempre y cuando hayan sido enajenadas por Prologis, así como del ejercicio del derecho exclusivo que nos otorga Prologis para adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo o remodelación), según lo descrito en la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de inversión—Derecho de preferencia”.

Además, nuestros 233 clientes que ocupan nuestros 184 inmuebles representan una fuente de crecimiento interno. Muchos de estos clientes son líderes en el suministro de servicios de logística a terceros y son clientes de Prologis a nivel global.

Patrocinador global y alineación de intereses. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como único propietario o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 590 millones de pies cuadrados (55 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.

Prologis comenzó a invertir en México en 1997 y la propiedad y la administración del Portafolio han estado a cargo, directa o indirectamente, de sus afiliadas. El equipo de administración del Administrador está basado en México y es responsable de la administración de todas las inversiones en bienes raíces de Prologis, incluyendo la adquisición, el desarrollo, la administración y el financiamiento de las propiedades, así como del control de los riesgos relacionados con las mismas. Creemos que el mercado inmobiliario es de carácter esencialmente local y que para obtener resultados óptimos la administración de bienes raíces debe encomendarse a un equipo especializado en el mercado local correspondiente. El equipo de administración del Administrador cuenta con experiencia comprobada en la adquisición, el desarrollo, el financiamiento y la administración de inmuebles para fines industriales en México y estuvo a cargo del crecimiento del Portafolio desde 1997.

Prologis es titular de 45.9% de los CBFIs, que le otorgan una posición mayoritaria entre los Tenedores de CBFIs.

Gobierno Corporativo. Creemos que nuestro gobierno corporativo es un reflejo de una perspectiva de liderazgo en materia de prácticas empresariales que toma en consideración los intereses de los Tenedores de CBFIs y aprovecha al mismo tiempo la relación con Prologis, cuyas prácticas societarias se han caracterizado por ser las mejores en la industria.

Derechos de los Tenedores de CBFIs. Los Tenedores de nuestros CBFIs tendrán derecho de voto con respecto a ciertos asuntos importantes durante las asambleas de tenedores, incluyendo la aprobación de las propuestas presentadas por el Comité Técnico y la remoción de nuestro Administrador en los casos descritos en la sección “Administración—Nuestro Administrador—Remoción y terminación”. Así mismo, los Tenedores que representen 10% de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs de los que sean titulares. Además, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho de aprobar cualquier inversión o adquisición que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso. Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades”.

Integración y funciones del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros, de los cuáles la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. Después del cierre de la Oferta Global, el Comité Técnico inicial estará integrado por siete miembros, cuatro de los cuales serán miembros independientes. Los miembros independientes iniciales del Comité Técnico serán calificados como independientes por la Asamblea de Tenedores inicial; en el entendido, que si la Asamblea de Tenedores inicial no califica a los miembros independientes iniciales propuestos por nuestro Administrador, nuestro Administrador podrá, discrecionalmente, designar miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualesquier vacantes, con notificación previa y por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico. Cualesquier miembros designados como independientes deberán efectivamente ser Personas Independientes y ser calificados como independiente en la próxima Asamblea de Tenedores.

Sujeto al derecho de los Tenedores que representen 10% de los CBFIs en circulación de designar un miembro del Comité Técnico por cada 10% de CBFIs de los que sean titulares, en tanto el Administrador del Fideicomiso sea una afiliada de Prologis, Prologis tendrá derecho de nombrar a la totalidad de los miembros del Comité Técnico incluyendo los miembros independientes. Además, los Tenedores de CBFIs tendrán derecho de elegir anualmente a cada uno de los miembros independientes del Comité Técnico

del Fideicomiso propuesto por nuestro Administrador. Nuestro Administrador tiene el derecho de designar a miembros independientes del Comité Técnico para llenar cualquier vacante

Subcomités independientes. El Comité Técnico contará con tres subcomités independientes: (i) el Comité de Auditoría, que vigilará el cumplimiento de los lineamientos, las políticas, los sistemas de control interno y las prácticas en materia de auditoría del Fideicomiso y, además, revisará y aprobará los reportes de auditoría interna, las entregas de información y los reportes elaborados por los auditores externos; (ii) el Comité de Prácticas, que proporcionará apoyo al Comité Técnico con respecto a la toma de ciertas decisiones relacionadas con el régimen de operación interno del Fideicomiso, especialmente en los casos en que puedan existir conflictos de intereses con el Administrador o sus afiliadas; y (iii) el Comité de Endeudamiento, que vigilará que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomitente asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable.

Oportunidades de mercado y estrategia de negocios

Creemos que el sector inmobiliario de México ofrece importantes oportunidades debido a los sólidos indicadores económicos y demográficos del país, incluyendo su proximidad a los Estados Unidos, el aumento de la demanda por parte de los consumidores y el bajo costo de la mano de obra. México es la segunda economía más grande de América Latina. Las políticas del gobierno, incluyendo la existencia de tratados de libre comercio con más de 40 países, han incrementado sustancialmente el comercio transfronterizo y se estima que el producto interno bruto (“PIB”) de México aumentará al 3.2% para 2015. Creemos que a medida que México continúe prosperando, nuestro portafolio de bienes raíces se verá beneficiado por el aumento en la demanda como resultado del crecimiento económico.

El mercado nacional de los servicios de logística también está mostrando tendencias favorables debido a que el sólido crecimiento de los exportadores y comerciantes, el aumento de la producción industrial y la mejoría de la infraestructura generan mejores Reporte Anual a largo plazo. Desde el año 2000, las exportaciones han crecido aproximadamente un 60% en términos ajustados para reflejar los efectos de la inflación, estimulando la demanda de instalaciones para operaciones logísticas. Además, el Programa Nacional de Infraestructura del gobierno contempla la inversión de hasta USD\$230,000 millones en el sector, lo que esperamos que ayude a modernizar la infraestructura logística en todo el país. Creemos que el aumento de las exportaciones, el consumo interno y la producción industrial, aunado a las recientes inversiones en infraestructura, perfilan al país como un mercado que ofrece oportunidades de inversión.

Creemos que nos encontramos colocados en una buena posición para aprovechar los beneficios derivados de las tendencias del mercado inmobiliario en México y para crecer a nivel tanto interno como externo.

Estrategias de crecimiento interno. Buscamos crecer a nivel interno mediante el incremento de los flujos de efectivo generados por nuestro Portafolio Inicial, aumentando tanto los precios de sus rentas como sus índices de ocupación. Todos nuestros Contratos de Arrendamientos vigentes contienen disposiciones que prevén el incremento anual de la renta ya sea mediante ajustes fijos anuales o ajustes con base en el índice de inflación. Creemos que, es probable que los precios de las rentas aumenten en 2015 y tenemos planeado aumentar nuestras rentas a medida que venzan los Contratos de Arrendamiento vigentes. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 3.7% de nuestro espacio se encontraba vacante y disponible para renta; y los Contratos de Arrendamiento correspondientes a aproximadamente el 23.2% y el 13.4% de nuestra ARB vencen en lo que queda del 2015 y 2016, respectivamente. A pesar de que esperamos capturar los beneficios derivados de la constante recuperación de nuestros mercados logísticos, consideramos que nuestros mercados manufactureros también cuentan con un potencial de crecimiento adicional y que, por tanto, nuestros mercados manufactureros están destinados a crecer. El Administrador proporcionará apoyo en cuanto a investigación y personal, el uso de la marca “Prologis”

(nominativa y diseño) y otros aspectos operativos, incluyendo el apoyo con respecto a la adquisición de inmuebles.

Estrategia de crecimiento externo. Esperamos aprovecharnos de los beneficios derivados de la red global de relaciones de Prologis para identificar oportunidades de inversión dentro de sus mercados. Prologis y las afiliadas de Prologis son propietarias y operadoras de 10 inmuebles industriales en México —principalmente Instalaciones Industriales Clase A— con una ARB total de 3.0 millones de pies cuadrados que se encuentran en proceso de construcción o de ser arrendados que estarán sujetos a nuestro derecho de preferencia y derecho de tanto en caso de que Prologis enajene dichas propiedades. Además, Prologis es propietario de terrenos con una superficie aproximada de 283.46 hectáreas —que podrían utilizarse para el futuro desarrollo de aproximadamente 12.8 millones de pies cuadrados de ARB— y nos ha otorgado un derecho de preferencia para adquirir dichos inmuebles en el supuesto de que Prologis decida venderlos. Además de este derecho de preferencia, Prologis nos ha otorgado el derecho exclusivo de adquirir inmuebles industriales tanto Estabilizados como todavía no Estabilizados pertenecientes a terceros (salvo proyectos de desarrollo y remodelación). Igualmente, consideramos que nuestra capacidad de emitir CBFIs Adicionales para financiar nuestras adquisiciones nos proporcionará una ventaja con respecto a ciertos posibles compradores privados.

La siguiente tabla contiene cierta información correspondiente a las reservas territoriales de Prologis por mercado al 31 de diciembre de 2014:

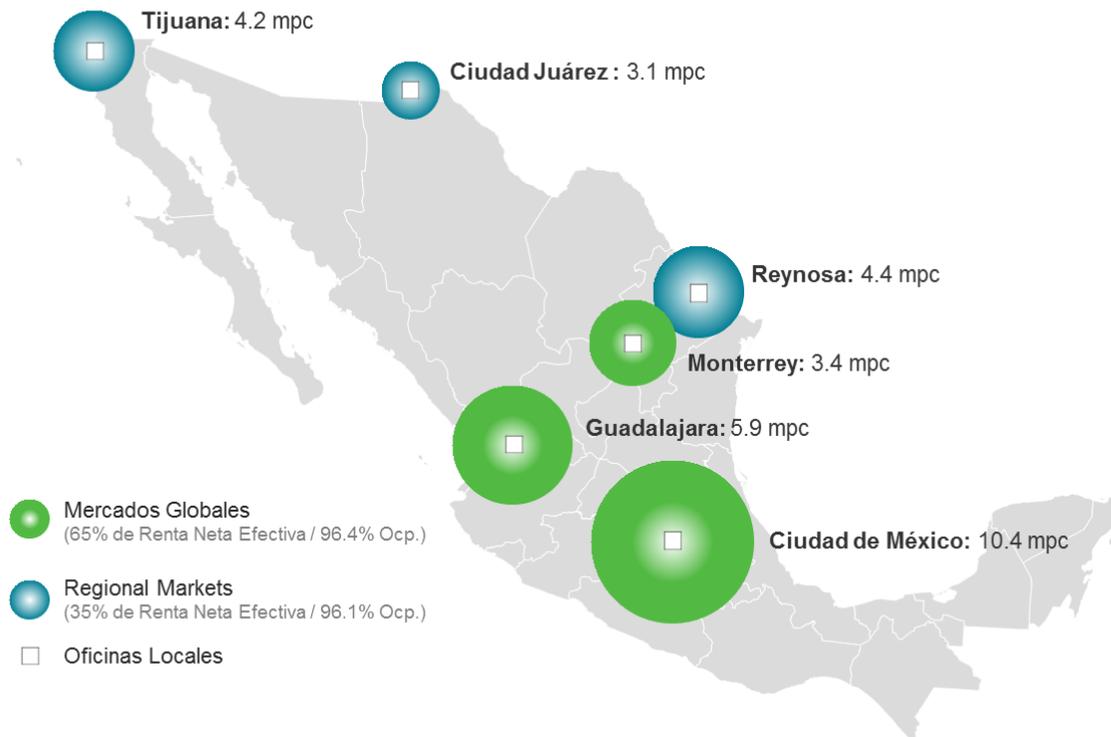
Mercado		Reserva territorial (hectáreas)	Total de área edificable (pies cuadrados)
Mercados Globales	Logísticos		
	Ciudad de México (1)	122.00	5,661,319
	Guadalajara (2)	20.43	1,066,392
	Monterrey (3)	47.48	1,861,395
	Subtotal	189.91	8,589,106
Mercados regionales	manufactureros		
	Reynosa (4)	38.13	1,566,830
	Tijuana	0.00	0
	Ciudad Juárez (5)	20.44	2,692,307
	Subtotal	58.57	4,258,137
	Total	283.48	12,848,243

- (1) Mercados en la Ciudad de México incluyen: Lerma, Tepetzotlán y Cuautitlán Izcalli
- (2) Mercados de Guadalajara incluyen la región del Bajío incluyendo la ciudad de Querétaro
- (3) Mercados de Monterrey incluyen la ciudad de Saltillo
- (4) Mercados de Reynosa incluyen las ciudades de Nuevo Laredo y Matamoros
- (5) Mercados de Ciudad Juárez incluyen las ciudades de Hermosillo y Nogales

Propiedades

Tras la conclusión de las Operaciones de Formación, nuestro portafolio de bienes raíces está integrado por 184 inmuebles destinados a las industrias manufacturera y de logística, los cuales están ubicados en seis mercados industriales y abarcan una ARB de 31.5 millones de pies cuadrados, incluyendo un edificio en desarrollo. Al 31 de diciembre de 2014 estos inmuebles estaban arrendados a un total de 233 clientes bajo 315 Contratos de Arrendamiento y su índice de ocupación promedio ascendía al 94.0% en términos de ARB. El siguiente mapa muestra la ubicación de nuestros inmuebles.

Presencia en los Mercados



Mercados geográficos

Nuestras propiedades están ubicadas en seis mercados distribuidos a lo largo de México. Aproximadamente el 62.8% de nuestro portafolio de bienes raíces (en términos de ARB) está ubicado en mercados globales representados por los principales mercados logísticos de la Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey; y aproximadamente el 37.2% está ubicado en los mercados manufactureros regionales de Reynosa, Tijuana y Ciudad Juárez. Las zonas geográficas donde se ubican nuestras propiedades están altamente industrializadas y cuentan con favorables tendencias demográficas, incluyendo crecimiento en población y empleo, así como atractivas redes de infraestructura y comunicación. Las propiedades en áreas metropolitanas se distinguen por estar ubicadas en prestigiosos parques industriales o en las inmediaciones de aeropuertos, carreteras —incluyendo el corredor del TLCAN— e instalaciones ferroviarias.

Nuestras propiedades están diversificadas por mercado, sin que más del 36.5% de nuestra ARB se encuentre ubicado en un solo mercado geográfico. Al 31 de diciembre de 2014, los estados ubicados a lo

largo de la frontera con los Estados Unidos, que en nuestra opinión cuentan con una ventaja natural dada su proximidad a ese país, representaban el 34.5% de la ARB total.

La siguiente tabla contiene cierta información con respecto al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento de los inmuebles del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014.

Vencimiento de Contratos - Portafolio Operacional							
Año	Pies ² Ocupados	Renta Neta Efectiva					
		Total		% del Total	Por Pie ²		
		Ps.	US\$		Ps.	US\$	
2015	6,668	433,197	29,400	20.5	64.97	4.41	
2016	5,963	415,032	28,167	20.1	69.60	4.72	
2017	4,076	274,274	18,614	13.3	67.29	4.57	
2018	4,209	290,834	19,738	14.1	69.10	4.69	
2019	3,447	256,655	17,418	12.4	74.46	5.05	
En adelante	5,350	405,673	27,531	19.6	75.82	5.15	
	29,713	2,075,665	140,868	100.0	69.90	4.74	
Mes a mes	432						
Total	30,145						

Contratos de arrendamiento

Por lo general, los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles obligan al inquilino a pagar todos los gastos de operación y de otro tipo, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, el impuesto predial, los seguros, el mantenimiento, la seguridad y otros gastos). Nuestros Contratos de Arrendamiento están celebrados con clientes empresariales y tienen una vigencia de entre cinco y diez años tratándose de la industria manufacturera, o de entre tres y cinco años en el caso de la industria logística. Al 31 de diciembre de 2014, aproximadamente el 84.4% de nuestras Rentas Base Anualizadas estaban denominadas en dólares y el resto estaban denominadas en pesos. Además, al 31 de diciembre de 2014 las rentas establecidas en todos nuestros Contratos de Arrendamiento estaban sujetas a aumento ya sea en una cantidad fija o de acuerdo a un índice.

Al 31 de diciembre de 2014, los Contratos de Arrendamiento de nuestros inmuebles tenían un plazo de vigencia restante promedio ponderado de aproximadamente 33 meses.

Administración de las propiedades

De conformidad con lo dispuesto en nuestro Contrato de Administración, el Administrador bajo la dirección y supervisión del Comité Técnico, desempeñará ciertas funciones por cuenta del Fideicomiso por lo que toca a la operación y el mantenimiento habitual de nuestras propiedades, incluyendo el manejo del proceso de arrendamiento a clientes. Para una descripción de las funciones del Administrador y los honorarios pagaderos al mismo de conformidad con nuestro Contrato de Administración, véase la sección "Administración—El Administrador—Contrato de Administración".

Desarrollo

Estamos concentrados únicamente en Instalaciones Industriales Clase A que ya hayan sido desarrolladas, y únicamente nos dedicaremos a actividades de desarrollo, construcción o remodelación en la medida necesaria para efectuar mejoras o ampliaciones en las propiedades que formen parte de nuestro portafolio. Además, podemos desarrollar proyectos en los terrenos para fines de expansión de los

que somos propietarios, sujetos al pago de un honorario por desarrollo a nuestro Administrador. Véase la sección “Administración—El Administrador—Contrato de Administración—Honorarios—Honorarios por desarrollo”. Sin embargo, podremos modificar esta disposición en el futuro —sujeto al consentimiento de los Tenedores de CBFIs— y evaluar posibles inversiones en el desarrollo y la remodelación de otros proyectos. El equipo directivo del Administrador cuenta con experiencia en todos los aspectos relacionados con el proceso de desarrollo, incluyendo la selección y el análisis de sitios, el diseño de proyectos y la administración de obras de construcción, por lo que esperamos aprovechar los beneficios derivados de esta experiencia al analizar cada operación.

Adquisiciones

Nos propondremos aprovechar la solidez de nuestro portafolio para cimentar nuestro crecimiento externo a través de los flujos de negocios que esperamos recibir como resultado de la capacidad de originación del Administrador y Prologis. Consideramos que la experiencia del Administrador y Prologis en la adquisición de bienes raíces, aunada a sus redes de administración de inmuebles y sus recursos en materia de arrendamiento, seguirán generando oportunidades de crecimiento. Además de estos recursos internos, el Administrador cuenta con relaciones de largo plazo con corredores de inversiones y administradoras independientes; y el esperamos que ello le proporcione acceso a nuevas oportunidades de adquisición debido a que frecuentemente dichas administradoras promueven inmuebles en representación de vendedores.

Ventas de activos

Para ser considerado como una FIBRA y conservar los beneficios fiscales derivados de dicho tratamiento, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el de abstenernos de vender cualquier inmueble construido o adquirido por el mismo, durante un período de cuando menos cuatro años contados a partir de la conclusión de su construcción o de su adquisición, según sea el caso. Sin embargo, el Comité Técnico podrá tomar la decisión de vender un inmueble durante dicho período si determina que dicha venta redundaría en beneficio de los Tenedores de CBFIs. En el supuesto de que vendamos algún inmueble durante este período, podría verse expuesto a consecuencias fiscales adversas que harían menos deseable efectuar dicha venta.

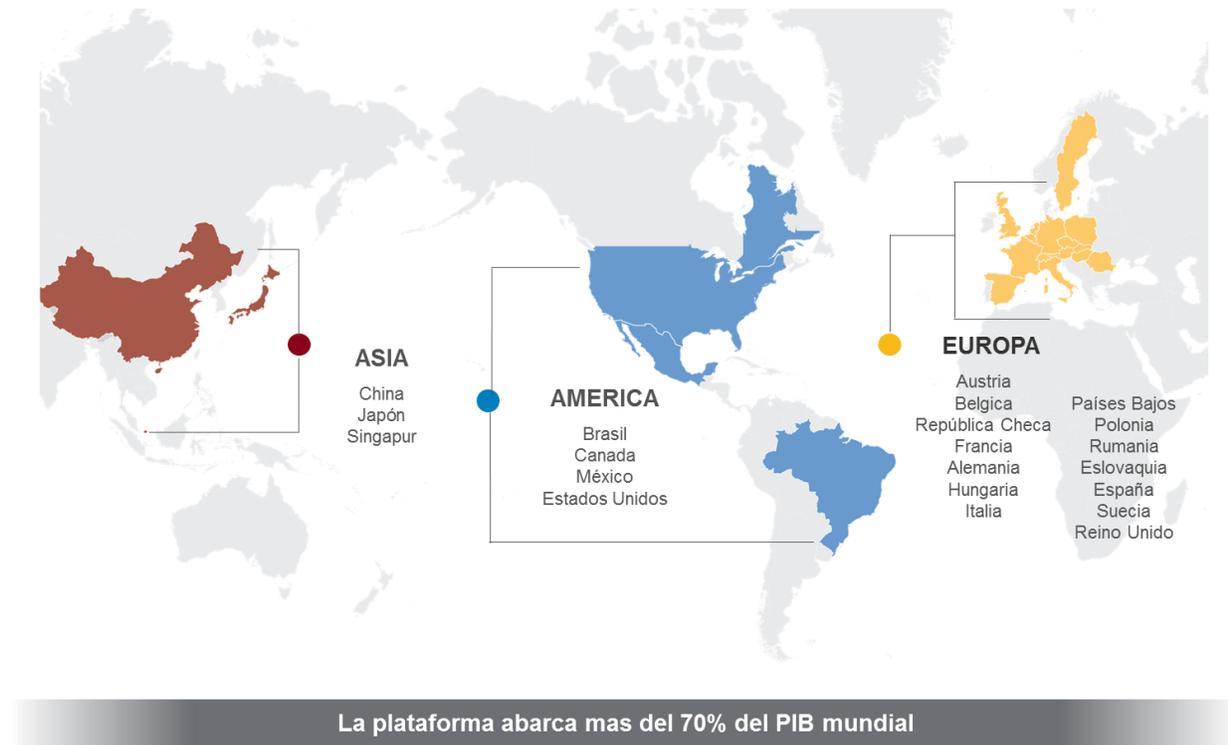
Aunque nuestra estrategia a largo plazo involucra la adquisición de activos con miras a conservarlos por un largo tiempo, evaluaremos continuamente las ventas oportunistas de inmuebles, incluyendo en caso de que:

- la venta del activo en cuestión y el reajuste de nuestro portafolio le reditúe beneficios en términos de diversificación;
- existan indicios de que dicho activo ha generado el máximo nivel de rendimientos que podía generar; y
- la canalización de los recursos derivados de dicha venta, al aprovechamiento de oportunidades de adquisición, desarrollo o remodelación, le ofrezca la posibilidad de obtener mayores rendimientos.

La decisión con respecto a la venta o enajenación de un determinado activo se tomará tras la evaluación de todos los factores relevantes, incluyendo la situación económica imperante, con miras a maximizar los rendimientos para los Tenedores de CBFIs. Véase la sección “Políticas con respecto a ciertas actividades—Políticas de venta de activos”.

Patrocinio de Prologis

Prologis es un fideicomiso de inversión en bienes raíces constituido en Estados Unidos que se cotiza en la Bolsa de Valores de Nueva York. Prologis es líder en la propiedad, operación y desarrollo de inmuebles industriales y está concentrado en los mercados globales y regionales del continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2014, Prologis era propietario, directamente o a través de sus inversiones en asociaciones tanto como único propietario o a través de coinversiones, de inmuebles y desarrollos inmobiliarios con una superficie total de aproximadamente 590 millones de pies cuadrados (55 millones de metros cuadrados) en 21 países. Prologis arrienda modernas Instalaciones Industriales a más de 4,700 clientes, incluyendo fabricantes, establecimientos comerciales, transportistas, proveedores de servicios de logística y otras empresas.



Prologis cuenta con más de 31 años de experiencia en la administración de fideicomisos dedicados a invertir exclusivamente en bienes raíces con la ayuda de sus propios expertos a nivel local en el continente americano, Europa y Asia. Al 31 de diciembre de 2014, Prologis tiene bajo administración capital privado por un monto de USD\$19.4 mil millones a través de 11 fondos diversificados en términos geográficos.

Esperamos beneficiarnos de la relación de clientes globales de Prologis. El siguiente cuadro hace referencia a las 20 mayores relaciones globales de clientes de Prologis, con los arrendatarios mexicanos resaltados al 31 de diciembre de 2014:



Fuente: Prologis, los clientes resaltados en verde, son clientes actuales en México.

Prologis pretende mantener una participación en nuestro fideicomiso a largo plazo y una participación en nuestros CBFIs, siempre y cuando una de sus afiliadas sea el Administrador.

Régimen legal

General

Nuestros inmuebles están sujetos a diversas leyes, reglamentos y normas. Consideramos que contamos con las aprobaciones y permisos necesarios para operar cada una de sus propiedades y nos encontramos en cumplimiento con la legislación aplicable.

Aspectos ambientales

Nuestras operaciones están sujetas a la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente (la "LGEEPA"), que establece el marco general aplicable a la preservación, remediación y protección del ambiente en México. Las disposiciones emitidas al amparo de la LGEEPA abarcan áreas tales como el planeamiento ecológico, la evaluación de los riesgos y el impacto ambiental, la contaminación aérea, las áreas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo.

Nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, así como a diversas Normas Oficiales Mexicanas que complementan la legislación en materia ambiental.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de agua residual en zonas federales. Además, los gobiernos estatales pueden promulgar leyes y reglamentos ambientales con respecto a las cuestiones que se encuentran bajo sus respectivas jurisdicciones, siempre y cuando no estén expresamente reservadas al gobierno federal. Las disposiciones locales pueden ser implementadas y aplicadas a nivel municipal. Las autoridades estatales y federales están facultadas para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales contra quienes violen la legislación ambiental aplicable, y pueden suspender los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

México es parte de varias convenciones y tratados internacionales en materia de protección ambiental. Estas convenciones internacionales, una vez ratificadas por el senado, tienen fuerza de ley. De conformidad con el Acuerdo de Cooperación Ambiental de América del Norte (ACAAN), un acuerdo lateral del TLCAN, cada uno de los países que son parte del TLCAN, incluyendo México, debe cerciorarse de la debida aplicación de sus leyes y reglamentos ambientales. En tanto que el ACAAN no faculta a ninguna de las autoridades ambientales de los países firmantes a aplicar la legislación ambiental de otro país, en el supuesto de que un miembro del TLCAN no haga valer sus leyes ambientales podrá verse sujeto a un procedimiento de resolución de conflictos al amparo del ACAAN y, en consecuencia, exponerse a sanciones pecuniarias y, en ciertos casos, a la suspensión de los beneficios del TLCAN.

Actualmente no existen procedimientos legales o administrativos pendientes de resolución en nuestra contra en relación con cuestiones ambientales. Consideramos que nuestras operaciones cumplen en todo sentido significativo con las leyes y reglamentos ambientales aplicables.

Seguros

Contamos con cobertura de seguros con respecto a nuestros inmuebles e instalaciones, incluyendo cobertura contra daños en bienes y pérdida de rentas debido a siniestros tales como incendios, tornados, inundaciones, terremotos y actos de terrorismo, así como cobertura de seguros por responsabilidad comercial general y responsabilidad ambiental, en los términos y por los montos que considera apropiados y razonables desde el punto de vista comercial y apropiados y razonables para sus Instalaciones Industriales. Nuestras pólizas de seguro contienen las especificaciones y están sujetas a los límites asegurados acostumbrados para otros inmuebles, actividades y mercados similares. Existen algunos riesgos de pérdida que no están asegurados o no pueden asegurarse por completo—incluyendo las pérdidas derivadas de inundaciones, terremotos, guerras, actos de terrorismo o insurrecciones—debido a que consideramos que la contratación de los seguros respectivos es incosteable o no es prudente por motivos económicos.

La cobertura de seguros sobre nuestros bienes se mantiene a través de una combinación de aseguradoras comerciales, operaciones de auto seguro y una aseguradora cautiva perteneciente a Prologis. Sin embargo, aunque estemos asegurados, los daños sufridos por las instalaciones, el equipo, la maquinaria o los edificios podrían tener un efecto adverso significativo en nuestra situación financiera y los resultados de operación o en la administración habitual de nuestros bienes sufran trastornos. Para mayor información al respecto, véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con las actividades y operaciones del Fideicomiso.

Competencia

El sector industrial en México se encuentra altamente fragmentado e incluye un gran número de participantes locales y regionales. Muchos de los desarrolladores industriales locales actuales son empresas familiares que no están bien posicionadas para atender la demanda actual y futura, debido

principalmente a la insuficiencia de acceso a capital. Sin embargo, recientemente, han incursionado en el mercado inversionistas inmobiliarios con altos niveles de capitalización, incluyendo FIBRAs cotizadas entre el público y fondos de inversión institucionales provenientes principalmente de los Estados Unidos, lo cual ha dado lugar a un incremento en el nivel de competencia dado que las inversiones en inmuebles industriales en México se han vuelto atractivas en relación con otras formas de inversión.

Actualmente, nuestros principales competidores son Terrafina, FIBRA Macquarie México, FIBRA Uno, Corporate Properties of the Americas, Finsa, Intramerica Real Estate Group y Vesta. Los principales aspectos en los que se basa la competencia son la renta, la ubicación, los servicios suministrados, el tipo de instalaciones ofrecidas y la condición de las mismas. En el supuesto de que nuestros competidores ofrezcan espacio a rentas más bajas que las imperantes en el mercado o que las cobradas actualmente por nosotros, o inmuebles mejor ubicados o que formen parte de instalaciones de mejor calidad, podríamos perder clientes potenciales y vernos obligados a reducir nuestras rentas para poder conservar a nuestros inquilinos tras el vencimiento de sus contratos. Esperamos que en el futuro también se enfrente a competencia de parte de nuevos participantes que incursionen en el mercado inmobiliario. Véase la sección “Factores de riesgo—Riesgos relacionados con las actividades y operaciones del Fideicomiso—La fuerte competencia podría ocasionar una disminución en nuestros niveles de ocupación y las rentas aplicables a nuestros inmuebles, además de limitar nuestras oportunidades de inversión”.

Oficinas

Nuestras oficinas principales están ubicadas en Av. Prolongación Paseo de la Reforma, 1236, Piso 9, 05348 México, D.F. El número de teléfono de dichas oficinas es el (55) 1105-2900.

Empleados

No tenemos empleados. Las funciones que normalmente serían desempeñadas por empleados están a cargo del Administrador y de otras entidades contratadas periódicamente por el Fideicomiso o en representación del mismo. Véase la sección “Administración—El Administrador”.

Procedimientos legales

Ni nosotros, ni las propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial, ni nuestro Administrador están involucrados actualmente en ningún litigio significativo y, hasta donde es de nuestro conocimiento, no existe amenaza de algún litigio en nuestra contra, en contra de la propiedades que conforman nuestro Portafolio Inicial, o en contra del Administrador. Es posible que de tiempo en tiempo nosotros y el Administrador nos veamos involucrados en litigios como parte del curso habitual de nuestras operaciones.

ANEXO II

Prologis Property
México, S. A. de C.V.

Estados financieros por los
años que terminaron el 31 de
diciembre de 2014 y 2013

Prologis Property México, S. A. de C. V.

Estados financieros por los años que terminaron el 31 de diciembre 2014 y 2013

Contenido	Página
Balances generales	1
Estados de resultados	2
Estados de cambios en el capital contable	3
Estados de flujos de efectivo	4
Notas a los estados financieros	5

Balances generales

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En pesos)

	2014	2013
Activo		
Efectivo	\$ 11,810,757	\$ 6,397,390
Cuentas por cobrar, neto	146,473,257	278,188,089
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	105,125,286	67,692,511
Total activos circulantes	263,409,300	352,277,990
Inversiones permanentes	310,294,662	420,064,272
Cuentas por cobrar a largo plazo	17,658,866	13,091,082
Propiedades destinadas para arrendamiento y terrenos	621,724,442	550,871,782
Impuesto sobre la renta diferido	-	775,416
Total activo	\$ 1,213,087,270	\$ 1,337,080,542
Pasivo y capital contable		
Pasivo circulante:		
Otras cuentas por pagar, pasivos acumulados, impuestos por pagar y anticipos de clientes	\$ 29,941,102	\$ 35,105,451
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,045,489	1,007,709
Total de pasivo circulante	31,986,591	36,113,160
Préstamos por pagar con partes relacionadas	1,692,352,693	1,536,998,725
Total del pasivo	1,724,339,284	1,573,111,885
Capital contable:		
Capital social	54,000	54,000
Déficit acumulado	(511,306,014)	(236,085,343)
Total del capital contable	(511,252,014)	(236,031,343)
Total pasivo y capital contable	\$ 1,213,087,270	\$ 1,337,080,542

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Estados de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013
(En pesos)

	2014	2013
Ingresos por:		
Arrendamiento	\$ 83,875,154	\$ 56,399,234
Ingresos por servicios	144,783,246	91,278,868
	228,658,400	147,678,102
Gastos generales	252,556,658	177,580,199
Ganancia por venta de propiedades de inversión	165,447,939	-
Otros gastos, Neto	(9,602,874)	(5,051,859)
	96,711,593	182,632,058
Utilidad (pérdida) de operación	131,946,807	(34,953,956)
Resultado integral de financiamiento:		
Ingreso por interés	1,542,987	1,275,131
Gastos financieros	131,779,585	62,304,931
Resultado cambiario, Neto	(276,155,464)	(953,579)
	(406,392,062)	(61,983,379)
Participación en los resultados de subsidiarias	-	(9,142,000)
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(274,445,255)	(87,795,335)
Impuestos a la utilidad	775,416	(315,792)
Pérdida neta del año	\$ (275,220,671)	\$ (87,479,543)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Estados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En de pesos)

	Capital social	Actualización	Déficit acumulado	Total del capital contable
Saldos al inicio de 2013	\$ 54,000	\$ 4,390,981	\$ (152,996,781)	\$ (148,551,800)
Pérdida integral	-	-	(87,479,543)	(87,479,543)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	54,000	4,390,981	(240,476,324)	(236,031,343)
Pérdida integral	-	-	(275,220,671)	(275,220,671)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	\$ 54,000	\$ 4,390,981	\$ (515,696,995)	\$ (511,252,014)

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En de pesos)

	2014	2013
Actividades de operación:		
Pérdida antes de impuestos a la utilidad	(274,445,255)	(87,795,335)
Partidas relacionadas con actividades de inversión:		
Depreciación y amortización	517,437	2,959,652
Participación en las utilidades de compañías subsidiarias y asociadas	-	(9,142,000)
Fluctuación cambiaria no realizada	198,060,008	7,863,313
Ganancia por venta de propiedades de inversión	(165,447,939)	-
Partidas relacionadas con actividades de financiamiento:		
Intereses a favor	(1,542,987)	(1,275,131)
Intereses a cargo	131,779,585	62,304,931
Otras amortizaciones	-	33,891,986
	(111,079,151)	8,807,416
(Aumento) disminución en:		
Cuentas por cobrar	127,147,048	(96,707,489)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(37,432,775)	(105,254,482)
Aumento (disminución) en:		
Depósitos en garantía	1,037,780	1,007,709
Otras cuentas por pagar y pasivos acumulados	(5,164,349)	(150,137,998)
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	(25,491,447)	(342,284,844)
Actividades de inversión:		
Intereses cobrados	1,542,987	-
Adquisición de inmuebles, maquinaria y equipo	(596,420,358)	(459,666,661)
Venta de inmuebles	690,498,200	-
Disposición de otras inversiones con carácter permanente	109,769,610	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	205,390,439	(459,666,661)
Efectivo excedente (a obtener) antes del efectivo utilizado en actividades de financiamiento	179,898,992	(801,951,505)
Actividades de financiamiento:		
Pago de dividendos	-	16,043,000
Prestamos obtenidos	791,381,692	-
Pago de intereses	(10,303,365)	-
Pago de préstamos	(955,563,952)	782,754,503
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	(174,485,625)	798,797,503
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	5,413,367	(3,154,002)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	6,397,390	9,551,392
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 11,810,757	\$ 6,397,390

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013

(En de pesos)

1. Actividades y eventos significativos

Actividades -Prologis Property México, S. A. de C. V. (la Entidad) es tenedora de un grupo de compañías cuya actividad principal es el desarrollo, arrendamiento, compra-venta y administración de inmuebles para uso industrial, comercial, habitacional y de oficinas corporativas.

La Compañía es operada mediante la gestión de una compañía relacionada y de su Consejo de Administración, que le permite funcionar sin contratar personal, consecuentemente no está obligada a hacer pagos por participación de utilidades al personal, ni tiene obligaciones de carácter laboral, excepto por las obligaciones solidarias que pudieran surgir ocasionadas por la falta de cumplimiento de las obligaciones laborales y fiscales de la entidad que le presta los servicios administrativos de personal y operación.

Eventos significativos

- a. El 30 de septiembre de 2014, HCPI Acción de S. de R. L. de C. V. reembolso a la entidad el total que esta mantenía en ella, como resultado de la venta del único proyecto en que HCPI tenía participación.
- b. El 21 de octubre de 2013, Grupo Prologis hizo público su prospecto de colocación inicial de certificados bursátiles en el mercado local y en el extranjero para un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA Prologis"). Con fecha 4 de junio de 2014 FIBRA Prologis comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores con clave de pizarra FIBRAPL 14.

El 4 de junio de 2014, y como parte de dicha colocación, la Entidad vendió a FIBRA Prologis 3 edificios ubicados en el Estado de México y Guadalajara por un valor de \$690.5 millones de pesos.

Asimismo, a partir de la fecha de colocación en la Bolsa Mexicana de Valores ("BMV") de FIBRA Prologis la entidad funge como Administrador de FIBRA Prologis, es la encargada de proporcionar los servicios administrativos, de coordinación de proyectos, de asesoría financiera y de negocios.

2. Bases de presentación

- a. **Unidad monetaria de los estados financieros** - Los estados financieros y notas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 y por los años que terminaron en esas fechas incluyen saldos y transacciones en pesos de diferente poder adquisitivo.
- b. **Pérdida integral** - Es la modificación del capital contable durante el ejercicio por conceptos que no son aportaciones, reducciones y distribuciones de capital; se integra por la utilidad (pérdida) neta del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo periodo, las cuales se presentan directamente en el capital contable sin afectar el estado de resultados. Las otras partidas de pérdida integral están representadas por los efectos de conversión de operaciones extranjeras. Al momento de realizarse los activos y pasivos que originaron los otros resultados integrales, estos últimos se reconocen en el estado de resultados

- c. **Clasificación de costos y gastos** – Se presentan atendiendo a su función debido a que esa es la práctica del sector al que pertenece la Entidad.
- d. **Pérdida de operación** – Se determina partiendo de la utilidad o pérdida antes de impuestos a la utilidad y eliminando los conceptos de resultado integral de financiamiento (RIF) y participación en las ganancias de subsidiarias y operaciones conjuntas. Aun cuando la NIF B-3, Estado de resultado integral, no lo requiere, se incluye este renglón en los estados de resultado integral (de resultados) que se presentan ya que la Entidad considera que es un dato relevante para los usuarios de su información financiera.
- e. **Negocio en marcha** – Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Entidad continuará como un negocio en marcha. En los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013, la Entidad sufrió pérdidas netas por \$275,220,671 y \$87,479,543 respectivamente; además, a esas fechas tiene déficit acumulado por \$511,306,014 y \$236,085,343, respectivamente.

Sin embargo, la administración de la Entidad considera que esta situación no afectará la continuidad de su operación, debido a que Headlands Realty Corporation compañía afiliada, continuarán otorgándole el apoyo financiero que se requiera para continuar con el desarrollo de su operación

3. Resumen de las principales políticas contables

Los estados financieros adjuntos están preparados de acuerdo con las Normas de Información Financiera Mexicanas (NIF), emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF).

La inversión en acciones de entidades subsidiarias se presenta valuada bajo el método de participación y en algunos casos se decidió suspender el reconocimiento de dicho método de participación. El método de participación de ciertas subsidiarias y asociadas, se ha determinado considerando la moneda de registro y no con base en su moneda funcional.

Sin embargo, la administración de la Entidad considera que dichos efectos no tienen un impacto importante en los estados financieros adjuntos. La preparación de estados financieros requiere que la administración de la Entidad, aplicando el juicio profesional, efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para valorar algunas de las partidas de los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de dichas estimaciones.

Las principales políticas contables seguidas por la Entidad son las siguientes:

- a. **Cambios contables** –

A partir del 1 de enero de 2014, la Entidad adoptó las siguientes nuevas NIF:

- NIF B-12, Compensación de activos financieros y pasivos financieros
- NIF C-11, Capital contable
- NIF C-12, Instrumentos financieros con características de pasivo, de capital o de ambos
- NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros
- Mejoras a las Normas de Información Financiera 2014

Algunos de los principales cambios que establecen estas normas, son:

NIF C-11, Capital contable – Establece las normas de presentación y revelación para que los anticipos para futuros aumentos de capital se presenten en el capital contable, debiendo: i) existir una resolución en asamblea de socios o propietarios, que se aplicarán para aumentos al capital social en el futuro; ii) establecerse un número fijo de acciones a emitir por dichos anticipos, iii) no tener un rendimiento fijo y iv) que no pueden reembolsarse antes de capitalizarse.

NIF C-12, Instrumentos financieros con características de pasivo y de capital – Establece que: i) la principal característica para que un instrumento financiero califique como instrumento de capital es que el tenedor del mismo esté expuesto a los riesgos y beneficios, en lugar de tener derecho a cobrar un monto fijo de la entidad; ii) la clasificación como capital contable de un instrumento de capital redimible puede darse cuando se reúnen ciertas condiciones, entre las que destacan que el ejercicio de la redención se puede ejercer sólo hasta la liquidación de la sociedad, en tanto no exista otra obligación ineludible de pago a favor del tenedor; iii) incorpora el concepto de subordinación, elemento crucial en esta norma, pues si un instrumento financiero tiene una prelación de pago o reembolso ante otros instrumentos califica como pasivo, por la obligación que existe de liquidarlo; iv) permite clasificar como capital un instrumento con una opción para emitir un número fijo de acciones en un precio fijo establecido en una moneda diferente a la moneda funcional de la emisora, siempre y cuando la opción la tengan todos los propietarios de la misma clase de instrumentos de capital, en proporción a su tenencia.

NIF C-14, Transferencia y baja de activos financieros – Establece las normas relativas al reconocimiento contable de las transferencias y bajas de activos financieros distintos del efectivo y equivalentes de efectivo, tales como instrumentos financieros por cobrar o negociables, así como la presentación en los estados financieros de dichas transferencias y las revelaciones relativas. Para que una transferencia califique también como baja, debe haber una cesión completa de los riesgos y beneficios del activo financiero.

El transferente del activo financiero lo dará de baja de su balance general hasta el momento en que ya no tenga un beneficio o pérdida futura con respecto al mismo. De manera inversa, el receptor asumirá los riesgos inherentes a dicho activo financiero adquirido y tendrá un rendimiento adicional si los flujos de efectivo originados por el mismo son superiores a los originalmente estimados o una pérdida, si los flujos recibidos fueran inferiores.

Mejoras a las NIF 2014 - Se emitieron las siguientes mejoras que provocaron cambios contables:

NIF C-5, Pagos anticipados – Define que los montos pagados en moneda extranjera deben reconocerse al tipo de cambio de la fecha de la transacción y no deben modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias.

NIF C-5, Pagos anticipados y NIF C-15, Deterioro en el valor de los activos de larga duración y su disposición – Señalan que las pérdidas por deterioro, así como sus reversiones, deben presentarse formando parte de la utilidad o pérdida neta del periodo en el rubro que se considere conveniente de acuerdo con el juicio profesional. En ningún caso permite presentar las pérdidas por deterioro como parte de los gastos que han sido capitalizados en el valor de algún activo.

NIF B-3, Estado de resultado integral, NIF B-16, Estados financieros de entidades con propósitos no lucrativos, NIF C-6, Propiedades, planta y equipo, NIF C-8, Activos intangibles, Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos, NIF D-3, Beneficios a los empleados – Se define que no se requiere la presentación de los rubros de otros ingresos y otros gastos en el estado de resultado integral, por lo que se elimina la referencia a estos rubros en estas NIF.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad no tuvo efectos importantes derivados de la adopción de estas nuevas normas en su información financiera.

- b. **Reconocimiento de los efectos de la inflación** – La inflación acumulada de los tres ejercicios anuales anteriores al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es 11.80% y 12.26%, respectivamente; por lo tanto, el entorno económico califica como no inflacionario en ambos ejercicios y consecuentemente, no se reconocen los efectos de la inflación en los estados financieros adjuntos. Los porcentajes de inflación por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2014 y 2013 fueron 4.08% y 3.97%, respectivamente.
- c. **Efectivo** – Consisten principalmente en depósitos bancarios en cuentas de cheques e inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo, con vencimiento hasta de tres meses a partir de la fecha de su adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor.
- d. **Propiedades destinadas para arrendamiento y terreno, neto** – Se registran a su costo de adquisición y construcción. Los saldos que provienen de adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados del INPC hasta esa fecha. La depreciación y amortización del mobiliario, equipo y mejoras a locales arrendados se calculan con base en la vida útil probable de los activos, a tasas similares a las fiscales.

La depreciación de las propiedades destinadas al arrendamiento, y la amortización de las mejoras a locales arrendados se han calculado con base en la vida útil total estimada sobre los valores actualizados como sigue:

	Años promedio	
	2014	2013
Edificio	5%	5%
Mobiliario y equipo de oficina	10%	10%

- e. **Inversión en acciones de subsidiarias y asociadas** – La inversión en acciones de subsidiarias y asociadas, se valúa por el método de participación y se actualiza con base en los estados financieros actualizados de éstas. Las demás inversiones de carácter permanente donde no se ejerce influencia significativa, se registran al costo de adquisición y se actualizan aplicando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). La participación en los resultados y cambios patrimoniales de las subsidiarias y asociadas compradas o vendidas durante el ejercicio, se incluyen en los estados financieros, desde o hasta la fecha en que se llevaron a cabo las transacciones. En aquellos casos en los que una inversión en acciones considerada como permanente, pierda dicho carácter ante un eventual proceso de venta, el valor registrado será el menor entre el contable y el neto de realización.

Las compañías subsidiarias y asociadas; y los porcentajes de participación son:

Compañías subsidiarias	Porcentaje de participación	
	2014	2013
Opción la Fe, S.A. de C.V.	99.99	99.99
Proyecto Comercial Acción, S.A. de C.V.	99.99	99.99
Servicios Corporativos Administrativos en Construcción, S.A. de C.V.	99.99	99.99
Servicios Corporativos GC, S.A. de C.V.	99.99	99.99
G. Acción Industrial Querétaro I, S.A de C.V.	99.99	99.99
G. Acción Vivienda IX, S. de R.L. de C.V.	100.00	100.00
G. Acción Vivienda XIII, S. de R.L de C.V.	100.00	100.00
G. Acción Vivienda XVIII, S. de R.L. de C.V.	100.00	100.00
HCPI Acción, S. de R.L. de C.V.	99.97	99.97
Nueva Servicios de Administración de Rentas, S.A de C.V	99.17	99.17
Inmobiliaria Plaza Opción de los Insurgentes, S.A. de C.V.	37.09	37.09
Prologis-Acción GDL 2, S. de R.L de C.V.	-	10.00
Prologis-Ocotillo, S. de R.L. de C.V.	-	2.00
Prologis San Martín Obispo II, S. de R.L de C.V.	-	2.00
Prologis- Distribution Center, S. de R.L. de C.V.	-	2.00
Prologis SGP México S. de R.L de C.V.	0.0010	-

Durante el ejercicio 2014, se realizaron fusiones de las Compañías que pertenecían al Fondo de Singapur las cuales se fusionaron con Prologis SGP México S. de R.L. de C.V. por lo que a finales del ejercicio 2014 ya no tiene participación en Prologis Property México S.A. de C.V.

- f. **Provisiones** – Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en la salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.
- g. **Impuestos a la utilidad** – El impuesto sobre la renta (ISR) y el impuesto empresarial a tasa única (IETU) se registran en los resultados del año en que se causan. El ISR diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

Como consecuencia de la Reforma Fiscal 2014, al 31 de diciembre de 2013 ya no se reconoció IETU diferido.
- h. **Transacciones en moneda extranjera** – Las transacciones en divisas extranjeras se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en divisas extranjeras se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados.
- i. **Reconocimiento de ingresos y costos** –
 - Los ingresos y costos por rentas se reconocen de manera sistemática durante el período de vigencia de los arrendamientos, aún cuando los cobros no se realicen sobre la misma base. Las rentas dependientes de eventos futuros (tal como inflación), se reportan como ingreso conforme se devengan.

- Los ingresos y costos por venta de propiedades se reconocen en función de escrituración, fecha en la cual se considera que los riesgos asociados han sido transferidos al comprador. Asimismo, la asignación de costos comunes se registra considerando el valor relativo de ventas.
- Los servicios a terceros consisten básicamente en ingresos relacionados con servicios de asesoría y gestión inmobiliaria, los cuales se reconocen conforme se devengan de acuerdo con los contratos firmados con los clientes.

4. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2014	2013
Clientes	\$ 689,746	\$ 6,277,148
Otras cuentas por cobrar	32,950,889	139,619,838
Impuestos por recuperar	112,832,622	132,291,103
	\$ 146,473,257	\$ 278,188,089

5. Inversión en acciones de subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 la inversión en acciones en subsidiarias y asociadas se integran como sigue:

	2014	2013
Subsidiarias		
G. Acción Industrial Querétaro I, S.A de C.V.	\$ 22,776,848	\$ 33,132,000
Opción la Fe, S.A. de C.V.	25,327,000	25,327,000
Servicios Corporativos GC, S.A. de C.V.	10,211,834	6,991,000
G. Acción Vivienda IX, S. de R.L. de C.V.	24,083,634	26,014,000
G. Acción Vivienda XIII, S. de R.L de C.V.	47,011,138	48,931,000
G. Acción Vivienda XVIII, S. de R.L. de C.V.	173,511,000	173,511,000
HCPI Acción, S. de R.L. de C.V.	-	89,269,000
Prologis SGP México S. de R.L de C.V.	5,351,208	428,000
Nueva Servicios de Administración de Rentas, S.A de C.V	921,000	921,000
Otras	-	2,479,272
Subtotal subsidiarias	309,193,662	407,003,272
Asociadas		
Inmobiliaria Plaza Opción de los Insurgentes, S.A. de C.V.	1,093,000	1,093,000
Prologis-Acción GDL 2, S. de R.L. de C.V.	-	5,323,000
Prologis Ocotillo, S. de R.L. de C.V.	-	6,637,000
Prologis- Distribution Center, S. de R.L. de C.V.	8,000	8,000
Subtotal asociadas	1,101,000	13,061,000
Total	\$ 310,294,662	\$ 420,064,272

Algunas de las inversiones en acciones de asociadas, cuya actividad principal es el desarrollo, arrendamiento, compra-venta y administración de inmuebles para uso industrial, se encuentran disponibles para la venta y su valor no excede al de realización.

6. Propiedades destinadas para arrendamiento y terreno

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las propiedades destinadas para arrendamiento y terreno se integran como sigue:

	2014	2013
Terreno	\$ 35,245,923	\$ 48,964,896
Edificio	113,709,861	206,798,073
Construcción en proceso	475,544,872	297,375,275
Mobiliario y equipo de oficina	876,251	876,251
	625,376,907	554,014,495
Depreciación acumulada	(3,652,465)	(3,142,713)
Total	\$ 621,724,442	\$ 550,871,782

7. Capital contable

a. El capital social a valor nominal al 31 de diciembre se integra como sigue:

Accionistas	Serie A		Serie C	Serie D	Total
	Clase "I"	Clase "II"	Clase "I"	Clase "I"	
Prologis México Holding (A) BVBA	45,134	-	-	-	45,134
Prologis México Holding II (A) BVBA	45,134	-	-	-	45,134
Prologis México Holding III (A) BVBA	21,436	23,697	-	-	45,133
Prologis México Holding IV (A) BVBA	-	17,121	28,012	-	45,133
Prologis México Holding V (A) BVBA	-	-	45,134	-	45,134
Prologis- Gdl 4, S. de R.L. de C.V.	-	-	-	34,557	34,557
Public Shares	-	-	-	76	76
Subtotal	111,704	40,818	73,146	34,633	260,301
Total en pesos	\$ 23,173	\$ 8,468	\$ 15,174	\$ 7,185	\$ 54,000

b. Las pérdidas acumuladas incluyen la reserva legal. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles, de las utilidades netas del ejercicio debe separarse un 5% como mínimo para formar la reserva legal, hasta que su importe ascienda al 20% del capital social a valor nominal. La reserva legal puede capitalizarse, pero no debe repartirse a menos que se disuelva la sociedad, y debe ser reconstituida cuando disminuya por cualquier motivo.

c. La distribución del capital contable, excepto por los importes actualizados del capital social aportado y de las utilidades retenidas fiscales, causará el impuesto sobre la renta a cargo de la Compañía a la tasa vigente al momento de la distribución. El impuesto que se pague por dicha distribución, se podrá acreditar contra el impuesto sobre la renta del ejercicio en el que se pague el impuesto sobre dividendos y en los dos ejercicios inmediatos siguientes, contra el impuesto del ejercicio y los pagos provisionales de los mismos.

8. **Saldos y transacciones en divisas extranjeras**

- a. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la posición monetaria de las divisas extranjeras se integran como sigue:

	2014	2013
Dólares estadounidenses:		
Activos monetarios	11,417,565	17,072,808
Pasivos monetarios	(116,208,853)	(114,800,241)
Posición pasiva, neta	(104,791,288)	(97,727,433)
Equivalente en miles de pesos	\$ (1,544.078,657)	\$ (1,334,174,916)

- b. Las principales operaciones en moneda extranjera fueron como sigue:

	Miles de dólares estadounidenses	
	2014	2013
Ingresos por:		
Gestión inmobiliaria y servicios a terceros	\$ 50,157,384	\$ 7,137,853
Intereses	115,485	99,713
Arrendamiento	17,307,348	2,859,050
Total de ingresos	\$ 67,580,217	\$ 10,096,616
Gastos por:		
Intereses pagados	\$ 9,863,077	\$ 4,874,885
Servicios administrativos y otros	17,821,827	12,827,177
Total de gastos	\$ 27,684,904	\$ 17,702,062

- c. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros y a la fecha del informe del auditor, fueron como sigue:

	31 de diciembre de		17 de abril de
	2014	2013	2015
Dólar estadounidense, bancario	14.7348	13.652	15.2455

9. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas se integran como sigue:

	2014	2013
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		
<i>Principal</i>		
Prologis SGP México, S. de R.L. de C.V. [Sociedad fusionante de Ocotillo S. de R.L. de C.V.]	\$ 5,233,550	\$ 4,640,537
Inmobiliaria Plaza Opción de los Insurgentes, S.A. de C.V. Park Toluca 2	2,484,582	2,203,054
	2,219,606	-
Prologis SGP México, S. de R.L. de C.V. [Sociedad fusionante de GDL 2, S. de R.L. de C.V.]	1,789,055	1,586,337
<i>Intereses</i>		
Balance Surviving [Ocotillo S. de R.L. de C.V.]	1,908,499	1,367,770
IPOI	2,855,619	2,257,484
Balance Surviving [GDL 2, S. de R.L. de C.V.]	1,167,955	1,035,901
Total por cobrar a partes relacionadas	\$ 17,658,866	\$ 13,091,083
Cuentas por pagar a partes relacionadas		
<i>Principal</i>		
Prologis Mexico Finco, S.A. de C.V. SOFOM ENR	\$ 463,196,100	\$ -
G. Acción Vivienda XVIII, S. de R.L. de C.V.	224,845,076	199,367,884
AMB Property México Holding, SA de CV.	176,231,951	157,047,023
Headlands Realty Corporation	457,548,752	976,179,980
<i>Intereses</i>		
Prologis Property México Holding, SA de CV.	81,631,779	43,773,606
Prologis Mexico Finco, S.A. de C.V. SOFOM ENR	19,486,891	-
Headlands Realty Corporation (leus2629)	269,412,144	160,630,232
Total por pagar a partes relacionadas	\$ 1,692,352,693	\$ 1,536,998,725

Algunos saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas (préstamos) incluidos en esta nota, devengan intereses, los cuales son pagaderos, de acuerdo con los contratos, de acuerdo con las posibilidades financieras de las partes relacionadas. La tasa de interés sobre dichos intereses por cobrar y por pagar oscila entre el 12% y 15%.

10. Impuestos a la utilidad

La Entidad está sujeta al ISR y hasta 2013 al IETU, por lo tanto el impuesto a la utilidad causado es el ISR y el que resultó mayor entre el ISR y el IETU hasta 2013.

ISR – Conforme a la nueva Ley de ISR de 2014 (Ley 2014) la tasa para 2014 y 2013 fue del 30% y continuará al 30% para años posteriores.

IETU – A partir de 2014 se abrogó el IETU, por lo tanto, hasta el 31 de diciembre de 2013 se causó este impuesto, tanto para los ingresos como las deducciones y ciertos créditos fiscales con base en flujos de efectivo, a la tasa del 17.5%. Debido a la abrogación del IETU, la Entidad canceló en 2014 el efecto diferido del IETU en los resultados del ejercicio, pero no reconoció el ISR diferido al 31 de diciembre de 2014.

- a. Las principales partidas que difieren el resultado contable y fiscal son el efecto por desinversión en acciones de subsidiarias y otras diferencias permanentes, principalmente participación en el resultado de subsidiarias y asociadas, gastos no deducibles, caducidad de atributos fiscales, variación en la estimación para valuación del beneficio de pérdidas fiscales por amortizar e impuesto al activo por recuperar y ajuste anual por inflación.
- b. Los beneficios de las pérdidas fiscales actualizadas pendientes de amortizar por los que ya se ha reconocido parcialmente el activo por ISR diferido, pueden recuperarse cumpliendo con ciertos requisitos. Los años de vencimiento y sus montos actualizados al 31 de diciembre de 2014, son:

Año de vencimiento	Pérdidas amortizables
2020	\$ 119,246,564
2021	155,840,453
2022	30,644,379
2023	73,844,937
2024	13,033,244
	\$ 392,609,577

11. Contingencias

Algunas compañías subsidiarias tienen diversos pasivos contingentes derivado de algunos juicios, por los cuales la Entidad y sus asesores legales externos, estiman que no tendrán un efecto importante en los estados financieros, como resultado de los mismos.

12. Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre de 2014, el CINIF ha promulgado las siguientes NIF que pudiesen tener un impacto en los estados financieros de la Entidad:

- a. Con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2018:
 - NIF C-3, Cuentas por cobrar
 - NIF C-20, Instrumentos de financiamiento por cobrar
 - NIF C-9, Provisiones, contingencias y compromisos
 - NIF C-19, Instrumentos financieros por pagar

Se permite la aplicación anticipada de las NIF C-3 y C-20 a partir del 1 de enero 2016, siempre y cuando se apliquen conjuntamente.

Mejoras a las NIF 2015 – Se emitieron las siguientes mejoras con entrada en vigor a partir del 1 de enero de 2015, que provocan cambios contables:

Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos – Se precisa y modifica el tratamiento contable de los pasivos por anticipos de clientes denominados en moneda extranjera. Cuando una entidad recibe cobros anticipados por ventas o servicios denominados en moneda extranjera, las fluctuaciones cambiarias entre su moneda funcional y la moneda de pago no afectan el monto del cobro anticipado, por lo tanto, el saldo del rubro anticipos de clientes no debe modificarse ante dichas fluctuaciones cambiarias.

Se emitieron las siguientes mejoras que no provocan cambios contables:

NIF B-13, Hechos posteriores a la fecha de los estados financieros y Boletín C-9, Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos – La NIF B-13 menciona en un pie de página las revelaciones en los estados financieros de una entidad, cuando éstos no se preparan sobre la base del negocio en marcha, requeridas por la NIF A-7, Presentación y revelación. Dicho requerimiento fue incluido como parte del texto normativo en la sección de normas de revelación de la NIF B-13, y como parte del Boletín C-9 para revelar las contingencias que se generan al no estar una entidad operando sobre la base del negocio en marcha. Consecuentemente, se deroga la Circular 57, Revelación suficiente derivada de la Ley de Concursos Mercantiles.

NIF B-15, Conversión de monedas extranjeras – Se ajustó la definición de Operación extranjera, para aclarar que no solo se debe entender como una entidad jurídica o una unidad generadora de efectivo cuyas operaciones están basadas o se llevan a cabo en un entorno económico o moneda distintos a los de la entidad informante, sino también aquellas que, respecto de la entidad informante (su controladora o tenedora), deben ser calificadas como operación extranjera por operar con una moneda distinta de la entidad informante, a pesar de operar en el mismo país.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Entidad está en proceso de determinar los efectos de estas nuevas normas en su información financiera.

13. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 17 de abril de 2015, por el Ingeniero Jorge Girault Facha, Director de Finanzas de la Compañía, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *

PERSONAS RESPONSABLES

EL FIDUCIARIO
DEUTSCHE BANK MÉXICO, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, DIVISIÓN
FIDUCIARIA

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Patrimonio del Fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del Administrador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Reporte Anual F/1721 al 31 de Diciembre de 2014
FIBRAPL 14

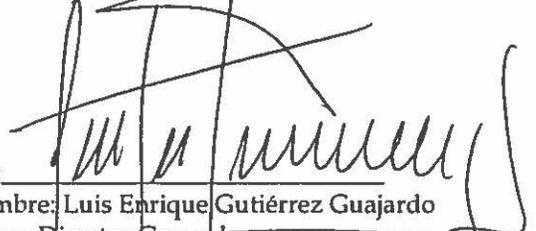


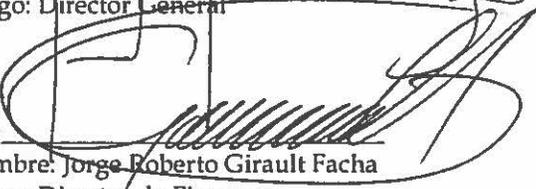
Lic. Gabriel Arroyo Chávez
Delegado Fiduciario

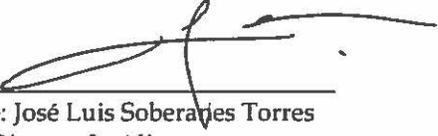
Deutsche Bank México S.A. Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso
F/1721

**EL FIDEICOMITENTE
PROLOGIS PROPERTY MÉXICO, S.A. DE C.V.**

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: 
Nombre: Luis Enrique Gutiérrez Guajardo
Cargo: Director General

Por: 
Nombre: Jorge Roberto Girault Facha
Cargo: Director de Finanzas

Por: 
Nombre: José Luis Soberanes Torres
Cargo: Director Jurídico

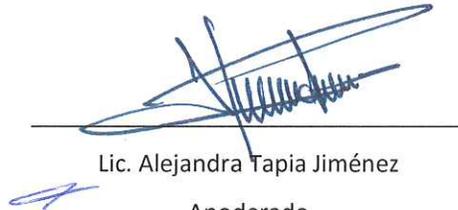


EL REPRESENTANTE COMÚN
MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Representante Común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Reporte Anual F/1721 al 31 de Diciembre de 2014

FIBRAPL 14

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid horizontal line.

Lic. Alejandra Tapia Jiménez

Apoderado

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.

Monex Grupo Financiero

La presente hoja de firmas pertenece al Reporte Anual que se presenta de acuerdo con las Disposiciones de Carácter general Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores del Fideicomiso F/1721 correspondiente al año terminado el 31 de diciembre de 2014.

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 33, fracción I, inciso b), numeral 1, subnumeral 1.2 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de los estados financieros dictaminados de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Reporte Anual, cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

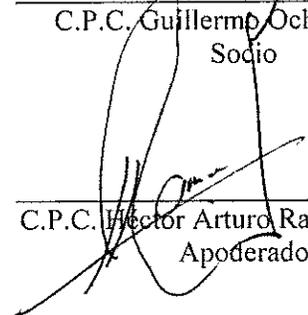
"El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, que se incluyen como anexo en el presente Reporte Anual, fueron dictaminados con fecha 27 de febrero de 2015 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información financiera incluida en el presente Reporte Anual que no provenga de los estados financieros por él dictaminados."

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel
Socio


C.P.C. Héctor Arturo Ramírez Calleja
Apoderado

México, D. F. a 27 de febrero de 2015

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721
Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria

En mi carácter de auditor externo de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), y de acuerdo con lo establecido en los artículos 33, fracción I, inciso a), numeral 5 y 84 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores ("Disposiciones Generales") emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("la Comisión"), en relación con los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 (los "Estados Financieros"); declaro, bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que desde la fecha en que inicié la prestación de mis servicios como auditor externo del Fideicomiso, durante el desarrollo de la auditoría y hasta las fecha de emisión de mi informe de auditoría sobre los Estados Financieros, mencionados en el párrafo anterior de esta carta, no me ubiqué en alguno de los supuestos a que hace referencia el artículo 83, fracciones I a X de las Disposiciones Generales.
- II. Expreso mi consentimiento para proporcionar a la Comisión cualquier información que ésta me requiera a fin de verificar mi independencia.
- III. Me obligo a conservar físicamente o a través de medios electromagnéticos y por un periodo no inferior a 5 (cinco) años, en mis oficinas, toda la documentación, información y demás elementos utilizados para elaborar el informe de auditoría, y a proporcionarla a la Comisión cuando me lo solicite.
- IV. Derogada por las Disposiciones Generales.
- V. Cuento con la documentación vigente que acredita mi capacidad técnica.
- VI. No tengo ofrecimiento alguno para ser miembro del Consejo Técnico del Fideicomiso Emisor.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.


C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel
Socio



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

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

México, D. F. a 16 de marzo de 2015

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721
Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria

Expreso mi consentimiento para que FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fideicomiso"), incluya como anexo en el Reporte Anual que se presenta por el periodo inicial de operaciones del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 (el "Reporte Anual"), ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el informe de auditoría que emití con fecha 27 de febrero de 2015 sobre, los estados financieros del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014. Lo anterior, en el entendido de que previamente a su inclusión, me cerciøre de que la información contenida en los estados financieros antes mencionados, incluidos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera incluida en el Reporte Anual cuya fuente provenga de los mencionados estados financieros, o del informe que al efecto presente, coincida con la dictaminada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Muy atentamente,

KPMG Cárdenas Dosal, S.C.

C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel
Socio

ANEXOS

Anexo III - Estados Financieros Dictaminados

Anexo IV - Reporte de Valuación

FIBRA Prologis

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

Estados financieros al 31 de diciembre de
2014 y por el periodo del 4 de junio al
31 de diciembre de 2014



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

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

Informe de los Auditores Independientes

Al Comité Técnico y a los Fideicomitentes
FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721
Deutsche Bank Mexico, S. A., Institución de Banca Múltiple,
División Fiduciaria:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (“el Fideicomiso”), que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014, y los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, y notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debido a fraude o error.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación razonable, por parte de la entidad, de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

(Continúa)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2014, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.



C.P.C. Guillermo Ochoa Maciel

27 de febrero de 2015.



Contenido	Página
Informe de revisión de los auditores independientes sobre la información financiera	2 a 3
Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014	4
Estado de resultados integrales por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	5
Estado de cambios en el capital contable por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	6
Estado de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	7
Notas a los estados financieros por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	8 a 30

Estado de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Al 31 de Diciembre de 2014
Activo		
<i>Activo circulante:</i>		
Efectivo	3g	\$ 267,711
Efectivo restringido	3g	\$ 14,764
Cuentas por cobrar	7	63,668
IVA por recuperar	3i	2,127,800
Pagos anticipados	8	31,507
		2,505,450
<i>Activo no circulante:</i>		
Propiedades de inversión	9	27,563,010
Total activo		\$ 30,068,460
Pasivo y patrimonio		
<i>Pasivo a corto plazo:</i>		
Cuentas por pagar		\$ 17,874
Cuentas por pagar compañías afiliadas	15	90,590
Porción circulante de la deuda a largo plazo	10	132,082
		240,546
<i>Deuda a largo plazo:</i>		
Deuda a largo plazo	10	9,877,422
Depósitos en garantía		191,640
		10,069,062
Total pasivo		10,309,608
<i>Capital:</i>		
Tenedores de CBFi	11	16,437,977
Otras cuentas de capital		3,320,875
Total de capital		19,758,852
Total de pasivo y capital		\$ 30,068,460

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financiero

Estado de resultados integrales

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

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

		Por el periodo del 4 de Nota junio al 31 de diciembre de 2014	
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	3d	\$	1,095,251
Recuperación de gastos por arrendamientos	3d		110,780
Otros ingresos por arrendamiento	3d		25,702
			1,231,733
Costos y gastos			
<i>Gastos de operación:</i>			
Operación y mantenimiento			82,625
Servicios públicos			21,221
Honorarios de administración de propiedades	15		32,740
Impuesto predial			27,116
Gastos de operación no recuperables			18,675
			182,377
Utilidad bruta			1,049,356
Otros gastos (ingresos)			
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	9		(461,474)
Comisión por administración de activos	15		102,282
Honorarios profesionales			18,315
Costo financiero			255,678
Pérdida cambiaria, neta			298,963
Amortización de prima de deuda a largo plazo			(96,796)
Otros gastos			21,387
			138,355
Utilidad Neta			911,001
<i>Otros resultados integrales:</i>			
Partidas que no serán reclasificadas a ingresos o gastos:			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte			(2,409,874)
Utilidad integral		\$	3,320,875
Utilidad por CBFI (En pesos)	6	\$	1.47

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estado de cambios en el capital contable

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Tenedores de CBFI	Efecto de conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Resultados acumulados	Total
Aportación inicial de patrimonio al Fideicomiso, neto de costos de emisión	11	\$ 16,555,876	\$ -	\$ -	\$ 16,555,876
Contribucion adicional, neto de costos de emisión	11	112,185	-	-	112,185
Disminución de capital	1	(230,084)	-	-	(230,084)
Utilidad integral:					
Efecto de conversión de moneda funcional a moneda de reporte		-	2,409,874	-	2,409,874
Utilidad neta		-	-	911,001	911,001
Utilidad integral neta		-	2,409,874	911,001	3,320,875
Saldos al 31 de diciembre de 2014		\$ 16,437,977	\$ 2,409,874	\$ 911,001	\$ 19,758,852

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$	911,001
<i>Ajustes por partidas no monetarias:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión		(461,474)
Reserva para cuentas incobrables		9,685
Costo financiero		255,678
Pérdida cambiaria no realizada		218,016
Amortización de prima de deuda a largo plazo		(96,796)
Nivelación de renta		(76,786)
<i>Aumento (disminución) en capital de trabajo:</i>		
Cuentas por cobrar		115,083
Impuesto al valor agregado por recuperar		(2,127,800)
Pagos anticipados		24,220
Cuentas por pagar		(63,842)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas		90,590
Depósitos en garantía		31,037
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de operación		(1,171,388)
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión		(6,476,993)
Gastos capitalizables de propiedades de inversión		(189,922)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión		(6,666,915)
Actividades de financiamiento:		
Contribución inicial de captial		7,796,781
Gastos de colocación		(508,949)
Disminución de capital		(230,084)
Préstamos obtenidos		1,580,530
Pagos de préstamo		(269,735)
Intereses pagados		(235,534)
Flujos netos de efectivo obtenidos en actividades de financiamiento		8,133,009
Incremento neto en el efectivo		294,706
Efecto cambiario por conversión de la moneda extranjera en el efectivo		(12,231)
Efectivo al principio del periodo		-
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$	282,475
Actividades no monetarias:		
Adquisición de propiedades de inversión	\$	17,160,225

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2014 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la utilidad integral por CBFi)

1. Actividad principal, estructura, y eventos significativos

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

FIBRAPL fue constituida mediante una contribución inicial \$1.00 peso pagado por el Fideicomitente al Fiduciario. Desde la fecha de constitución y hasta la fecha de colocación en el mercado de valores el 4 de junio de 2014, FIBRAPL no tuvo ninguna operación, por lo que no se presenta información comparativa con el año anterior y el periodo inicial de operaciones cubre del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

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

El plazo de vida de FIBRAPL es indefinido de acuerdo al Contrato de Fideicomiso respectivo. FIBRAPL no tiene empleados consecuentemente no tiene obligaciones de carácter laboral. Los servicios administrativos, de coordinación de proyectos, de asesoría financiera y de negocios le son proporcionados por una parte relacionada Prologis Property México, S. A. de C. V, compañía subsidiaria de Prologis, Inc. ("Prologis").

Estructura - Son partes del fideicomiso las siguientes:

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

De acuerdo con la Ley de Instituciones de Crédito, un fideicomiso debe nombrar un comité técnico bajo las reglas establecidas en el contrato de fideicomiso. En este sentido, antes de su oferta pública, FIBRAPL nombró a su comité técnico (el "Comité Técnico"), que está a cargo de las siguientes actividades: (i) supervisar el cumplimiento de las directrices, políticas, controles internos y prácticas de auditoría, revisar y aprobar la auditoría e informes de FIBRAPL, (ii) tomar ciertas decisiones relacionadas con la administración, particularmente en el caso de un posible conflicto con los gerentes o sus afiliadas, y (iii) supervisar el establecimiento de controles internos y el mecanismo para verificar que cada deuda contratada por FIBRAPL cumple con las normas y reglamentos aplicables de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV").

Actualmente el Comité Técnico está integrado por 7 miembros como máximo, los cuales en su mayoría son independientes.

Eventos significativos - El 1 de diciembre de 2014 y 3 de diciembre de 2014, FIBRAPL invirtió en 6 nuevas propiedades localizadas en el mercado de Ciudad de México y en el mercado de Guadalajara, Jalisco con un área de 1,558,484 millones de pies cuadrados ("SF" por sus siglas en inglés) por un importe \$1,541 millones de pesos mexicanos (\$110 millones de dólares estadounidenses) incluyendo costos de adquisición. Como parte de esta operación FIBRAPL registró la emisión de 3,785,280 nuevos Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs").

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó una disposición de su línea de crédito con Banco Nacional de México, S. A. ("Banamex") por \$99.5 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés mensual LIBOR más 350 puntos base (3.66% al 31 de diciembre de 2014), para la adquisición de propiedades de inversión, como se detalla en la nota 10.

El 10 de noviembre de 2014 FIBRAPL efectuó una disminución de capital mediante un pago en efectivo de \$0.247725 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.01812 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$156,268 pesos mexicanos.

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

El 3 de julio de 2014 FIBRAPL adquirió una propiedad vacante en Guadalajara, Jalisco con un área de 57,064 SF por un importe de \$37.7 millones de pesos mexicanos (\$2.9 millones de dólares estadounidenses).

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL comenzó a cotizar en al Bolsa Mexicana de Valores("BMV") con clave en pizarra FIBRAPL 14 a través de una oferta global de CBFIs.

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL cuenta con los siguientes CBFIs:

	Emisión de CBFIs	Sobreasignación	Total
Oferta en México	99,739,131	11,939,689	111,678,820
Oferta Internacional	158,260,869	18,945,278	177,206,147
Total oferta	258,000,000	30,884,967	288,884,967
Socios fundadores	345,710,076	-	345,710,076
Total de CBFIs	603,710,076	30,884,967	634,595,043

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL adquirió un portafolio inicial industrial de 177 propiedades ubicadas en las principales ciudades de México, con una superficie total de 29,749,146 SF, los cuales fueron adquiridos mediante la emisión de 630.8 millones de CBFIs.

2. Bases de presentación

- Información financiera** - Los estados financieros anexos, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés) al 31 de diciembre de 2014.

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda de reporte y 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 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 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 las estimaciones podrían producir un ajuste a los montos en libros de los activos y los pasivos informados previamente. Las estimaciones y supuestos que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente se examinan a continuación:

i. Propiedades de inversión

FIBRAPL contabiliza el valor de sus propiedades de inversión utilizando el modelo del valor razonable según la NIC 40. La definición de valor razonable ha sido emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Valuación ("IVSC") como "El importe por el cual puede ser intercambiado un activo, entre partes experimentadas, partes dispuestas, en una transacción en condiciones de plena competencia". El IVSC considera que los requisitos del modelo de valor razonable se cumplen cuando el valor adopta Valor de Mercado. El valor razonable no pretende representar el valor de liquidación de la propiedad, lo que dependerá del precio negociado en el momento de la venta menos los costos de venta asociados. El valor razonable se basa en gran parte en estimaciones utilizando técnicas de valoración de propiedades y otros métodos de valoración como se indica a continuación. Estas estimaciones son inherentemente subjetivas y los valores reales sólo pueden determinarse en una transacción de venta.

En cada fecha de valuación, la administración revisa las últimas valuaciones independientes mediante la verificación de los principales factores utilizados en la valuación y discusiones con expertos independientes para asegurar que toda la información pertinente ha sido precisa y presentada adecuadamente.

Las valuaciones se realizan principalmente en un enfoque de capitalización de ingresos utilizando transacciones de mercado recientes comparables en términos de mercado. En México los flujos de caja descontados ("DCF") es la base principal de la evaluación del valor, por lo tanto esa metodología es la utilizada por FIBRAPL. Las valoraciones se basan en diversas hipótesis en cuanto a la tenencia, arrendamiento, el urbanismo, la condición y la reparación de edificios y sitios - incluyendo suelo y la contaminación de las aguas subterráneas, así como las mejores estimaciones de los ingresos operativos netos aplicables ("NOI"), las rentas de reversión, períodos de arrendamiento, costos de adquisición, etc.

ii. Pasivos financieros a valor razonable

El valor razonable de los pasivos que generan intereses se estimó mediante el cálculo, para cada préstamo individual, del valor presente de los pagos en efectivo anticipado de intereses y capital durante el plazo restante del préstamo utilizando una tasa de descuento apropiada. La tasa de descuento representa una estimación de la tasa de interés de mercado para un instrumento de un tipo y riesgo similar a la deuda objeto de valoración, y con un plazo similar. Estas estimaciones de las tasas de interés de mercado son calculadas por la administración de FIBRAPL con base en los mercados de capital en base a los datos del mercado de los corredores de hipoteca, las conversaciones con los prestamistas y de publicaciones de la industria hipotecaria.

iii. Contratos de arrendamiento operativo

FIBRAPL arrienda los edificios de su cartera de propiedades de inversión. Se ha determinado que con base en la evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que FIBRAPL conserva todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los inmuebles, por lo que reconoce los arrendamientos como arrendamientos operativos.

iv. Adquisiciones

Se necesita una evaluación profunda para determinar, en una adquisición de acciones de una sociedad de cartera de activos inmobiliarios, si se califica como una combinación de negocios. La Administración toma esta determinación basándose en si ha adquirido un "conjunto integrado de actividades y activos" como se define en la NIIF 3, siendo relevante para la adquisición de la infraestructura de apoyo, los empleados, los contratos de proveedores de servicios y de los principales procesos de entrada y salida, así como el número y naturaleza de los contratos de arrendamiento activos.

La adquisición de las propiedades realizadas el 4 de junio, 3 de julio, 1 y 3 de diciembre de 2014, por FIBRAPL a cambio de CBFIs fue contabilizada como adquisición de activos y no como una combinación de negocios.

3. Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros adjuntos, se mencionan a continuación. Dichas políticas, las cuales han sido consistentemente aplicadas en el periodo presentado, salvo se indique lo contrario.

a. Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2014 que no han sido adoptadas anticipadamente.

La siguiente norma emitida recientemente, aplicable para periodos anuales que comiencen el 4 de enero de 2014 o posteriormente, no ha sido aplicado en la preparación de éstos estados financieros. La administración no estima que la adopción de dicho pronunciamiento tendrá un efecto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

NIIF 9 Instrumentos financieros se ocupa de la clasificación, valuación y reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros. La norma es aplicable desde el 1 de enero 2018, pero esta fecha está sujeta a revisión y podrá ser modificada. FIBRAPL está evaluando el impacto de la nueva norma y no anticipa un impacto significativo en sus estados financieros.

b. Información financiera por segmentos

Los segmentos de negocios son identificados con base en los informes utilizados por la alta dirección de FIBRAPL identificado como jefe operativo tomador de decisiones, con el propósito de asignar los recursos a cada segmento y evaluar su rendimiento. En este sentido, la información reportada a la Gerencia se centra en la ubicación geográfica de las respectivas propiedades, que comprende seis segmentos reportables como se describe en la nota 5.

c. Transacciones en moneda extranjera

Los estados financieros de FIBRAPL se preparan en la moneda del ambiente económico primario en el cual opera (su moneda funcional). Para propósitos de los estados financieros adjuntos, los resultados y la posición financiera están expresados en miles de pesos mexicanos, la cual es la moneda de reporte de los estados financieros, mientras que la moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.

Al preparar los estados financieros en la moneda funcional de FIBRAPL, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Las partidas de capital son valuadas al tipo de cambio histórico. Al final de cada periodo que se informa, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable.

La diferencia cambiaria de las partidas monetarias es reconocida en el estado de resultados en el periodo en el cual ocurre.

Para fines de la presentación de los estados financieros, los activos y pasivos de FIBRAPL se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo sobre el que se informa. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones. Las diferencias en tipo de cambio que surjan se reconocen en los otros resultados integrales y son acumuladas en el capital.

d. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se cuantifican al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir.

Los ingresos por arrendamiento representan las rentas cargadas a los clientes que se reconocen utilizando el método de línea recta durante el período de los contratos de arrendamiento tomando en cuenta los periodos de renta gratuita y cualquier otro incentivo. El activo por nivelación de rentas forma parte del saldo de propiedades de inversión, el cual es valuado como se describe en la nota 3k.

e. Pagos relacionados con las propiedades

Los gastos relacionados con propiedades que incluyen impuestos y otros pagos de propiedades incurridos en relación con propiedades de inversión cuando dichos gastos son responsabilidad de FIBRAPL se reflejan como gastos de forma acumulada.

Los costos de reparación y mantenimiento se contabilizan como gastos en el momento en que se incurren. Estos costos de reparación y mantenimiento serán aquellos que no sean recuperables de los arrendatarios, en virtud de los contratos de arrendamiento pertinentes.

f. Impuesto sobre la renta (ISR) y otros impuestos

FIBRAPL es un fideicomiso de inversión en bienes raíces para efectos del Impuesto Sobre la Renta ("ISR") en México. Conforme a los Artículos 187 y 188 de la Ley del ISR en México, FIBRAPL está obligada a distribuir un monto equivalente a por lo menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de CBFi anualmente. Si el resultado fiscal neto durante un año fiscal es mayor que las distribuciones efectuadas a los titulares de CBFi durante dicho año fiscal, FIBRAPL debe pagar el impuesto correspondiente a una tasa del 30% de dicho excedente. La Administración estima hacer distribuciones por el 95% de la utilidad fiscal de FIBRAPL.

FIBRAPL está sujeta al Impuesto al Valor Agregado ("IVA") en México. El IVA se causa según el flujo de efectivo al desempeñar actividades específicas dentro de México, a la tasa general de 16%.

Durante 2014, FIBRAPL generó una pérdida fiscal por \$1,282,414. Consecuentemente, las distribuciones realizadas durante el periodo fueron consideradas como disminuciones de capital como se explica en la nota 1 de Eventos Significativos.

g. Efectivo

El efectivo en el estado de posición financiera comprende el efectivo disponible en cuentas bancarias, que está sujeto a un riesgo poco significativo de cambio de valor. Los sobregiros bancarios se registran al monto de capital. El interés se contabiliza como gasto a medida que se devenga. El efectivo restringido se relaciona con los depósitos en un fideicomiso de depósito para garantizar ciertos costos de deuda.

h. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se reconocen a costo amortizado. Las cuentas por cobrar a deudores usualmente vencen para su liquidación en 30 días. Se presentan como activos circulantes, a menos que su cobro no se espere realizar en los siguientes 12 meses posteriores a la fecha de reporte. La factibilidad de cobranza de las cuentas por cobrar se revisa de manera continua. La deuda que se sabe que es incobrable se descuenta reduciendo la cantidad en libros directamente.

i. Impuesto al Valor Agregado

Al 31 de diciembre de 2014 los activos por impuestos a favor representan Impuesto al Valor Agregado pagado y que fue originado principalmente por la adquisición de las propiedades de inversión.

j. Pagos anticipados

Los pagos anticipados se registran a su costo histórico y se aplican a los resultados del mes en el cual se reciben los servicios o beneficios. Al 31 de diciembre de 2014 los pagos anticipados se integran, principalmente de los seguros pagados al inicio del ejercicio, depósitos en garantía de servicios públicos y del impuesto predial atribuible a cada propiedad de inversión.

k. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o el incrementar en su valor y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en los resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la eliminación de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad se dispone.

l. Distribuciones pagadas y por pagar

Las provisiones para distribuciones a pagar por FIBRAPL se reconocen en el estado de situación financiera como un pasivo y como una reducción de capital cuando se ha establecido la obligación de hacer el pago. Dichas distribuciones deben ser aprobadas por el Comité Técnico.

m. Depósitos en garantía

FIBRAPL obtiene depósitos reembolsables de sus inquilinos con base en su contrato de arrendamiento como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero a largo plazo valuado a su costo amortizado.

n. Deuda a largo plazo

La deuda se reconoce inicialmente a valor razonable, neto de costos de transacción incurridos. Las diferencias entre el producto (neto de costos de transacción) y el monto de canje se reconocen en el estado de resultados integrales durante el plazo del crédito usando el método de la tasa de interés efectiva.

Al 31 de diciembre de 2014, la deuda a largo plazo es presentada a costo amortizado.

o. Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando FIBRAPL forma parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

Los pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable en el caso de deuda a largo plazo, sus costos directamente atribuibles son deducidos. Los pasivos financieros de FIBRAPL incluyen cuentas por pagar y deuda a largo plazo.

Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados ("FVTPL", por sus siglas en inglés), costo amortizado, inversiones 'conservadas al vencimiento', y 'préstamos y cuentas por cobrar'. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas de activos financieros realizadas de forma habitual se reconocen y eliminan con base en a la fecha de negociación. Las compras o ventas realizadas de forma habitual son aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro del marco de tiempo establecido por norma o costumbre en dicho mercado.

i. Método de la tasa de interés efectiva

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento financiero y de asignación del ingreso o costo financiero durante el periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta los ingresos futuros de efectivo estimados (incluyendo todos los honorarios y puntos base pagados o recibidos que forman parte integral de la tasa de interés efectiva, costos de la transacción y otras primas o descuentos) durante la vida esperada del instrumento de activo o pasivo deuda o, cuando es apropiado, un periodo menor, al valor en libros neto al momento del reconocimiento inicial.

Los ingresos se reconocen con base en al interés efectivo para instrumentos de deuda distintos a aquellos activos financieros clasificados como FVTPL.

ii. Inversiones conservadas al vencimiento

Inversiones conservadas al vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas fijas de vencimiento que FIBRAPL tiene la intención y capacidad de conservar hasta su vencimiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, las inversiones conservadas hasta su vencimiento se valoran a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

iii. Deterioro de activos financieros

Los activos financieros distintos a los activos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al final de cada periodo sobre el cual se informa. Se considera que los activos financieros están deteriorados, cuando existe evidencia objetiva que, como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo financiero, los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero han sido afectados.

Para todos los demás activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o contraparte;
- Incumplimiento en el pago de los intereses o el principal;
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en una reorganización financiera; o la desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.
- Desaparición de un mercado activo para el activo financiero debido a dificultades financieras.

Para los activos financieros que se contabilicen al costo, el importe de la pérdida por deterioro se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados a la tasa actual del mercado de cambio de un activo financiero similar. Tal pérdida por deterioro no se revertirá en los periodos posteriores.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Para activos financiero valuados a costo amortizado, si, en un periodo subsecuente, el importe de la pérdida por deterioro disminuye y esa disminución se puede relacionar objetivamente con un evento que ocurre después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida se reversa a través de resultados hasta el punto en que el valor en libros de la inversión a la fecha en que se reversó el deterioro no exceda el costo amortizado que habría sido si no se hubiera reconocido el deterioro.

iv. Baja de activos financieros

FIBRAPL deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si FIBRAPL no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, FIBRAPL reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si FIBRAPL retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, FIBRAPL continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales y resultados acumulados se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando FIBRAPL retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), el Fideicomiso distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconocen sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

p. Provisiones

Las provisiones para demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de compensación se reconocen cuando FIBRAPL tiene una obligación legal o contractual resultado de sucesos pasados, es probable que se requiera un egreso de recursos para pagar la obligación y que el monto se calcule de manera confiable. No hay provisiones reconocidas para pérdidas de operación en el futuro. Las provisiones se cuantifican a valor actual del mejor cálculo de la administración del gasto necesario para pagar la obligación actual al final del período que se informa. La tasa de descuento utilizada para determinar el valor actual es una tasa antes de impuestos que refleja las valuaciones en el mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos del pasivo. El incremento en la provisión debido al paso del tiempo se reconoce como gasto de intereses.

q. Estado de flujo de efectivo

FIBRAPL presenta su estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses recibidos se clasifican como flujos de efectivo de actividades de inversión, mientras que los intereses pagados se clasifican como flujos de efectivo de actividades de financiamiento.

r. Resultado integral

El estado de resultados integrales de FIBRAPL presenta sus resultados y otros resultados integrales en un solo estado financiero y agrupa en dos categorías la sección de otros resultados integrales: (i) las partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados y (ii) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan determinadas condiciones. Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL presenta como otras partidas integrales el efecto de conversión de su moneda funcional a pesos mexicanos, la moneda de reporte. Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 FIBRAPL no tuvo partidas que debieran ser reclasificadas posteriormente a resultados.

s. Resultado por CBFi

El resultado por CBFi básico se calcula dividiendo las utilidades de FIBRAPL atribuibles a los titulares de CBFi entre el número promedio ponderado de CBFis circulantes durante el período financiero. Dado que FIBRAPL no tiene CBFi's dilutivos, el resultado por CBFi diluido son calculados de la misma forma que el básico.

t. Capital contribuido

Los CBFIs se clasifican como patrimonio y se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida por FIBRAPL. Los costos por transacción de la colocación originados por la emisión de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio como una reducción en las recaudaciones de los CBFIs con los que se relacionan los costos.

4. Ingresos por arrendamiento

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

Los ingresos mínimos futuros anuales por contratos de arrendamiento, valuados al tipo de cambio de cierre al 31 de diciembre de 2014 son como sigue:

	Monto
Ingresos por arrendamiento:	
2015	\$ 1,938,235
2016	1,586,835
2017	1,326,145
2018	980,652
2019	683,593
Años posteriores	471,825
	\$ 6,987,285

5. Información financiera por segmentos

La información por segmentos operativos de FIBRAPL se presenta con base al enfoque de la gerencia, el cual incluye su presentación por área geográfica. El resultado proveniente de la operación de estos segmentos operativos se presentan por el periodo comprendido del 4 de junio de 2014 al 31 de diciembre de 2014, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2014. FIBRAPL integra seis mercados que representan tales segmentos que operan bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez, las cuales se presentan a continuación:

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014							Total
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez		
Ingresos por:								
Ingreso por arrendamientos	\$ 377,564	\$ 203,786	\$ 124,234	\$ 141,311	\$ 154,530	\$ 93,826	\$ 1,095,251	
Recuperación de gastos por arrendamientos	35,570	13,753	13,321	15,549	12,684	19,903	110,780	
Otros ingresos por arrendamiento	5,859	10,765	2,732	1,848	3,600	898	25,702	
	418,993	228,304	140,287	158,708	170,814	114,627	1,231,733	
Costos y gastos:								
Gastos de operación	61,022	27,199	16,242	19,315	25,097	33,502	182,377	
Utilidad bruta	\$ 357,971	\$ 201,105	\$ 124,045	\$ 139,393	\$ 145,717	\$ 81,125	\$ 1,049,356	

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juarez	Total
Propiedades de inversión:							
Terreno	\$ 2,152,312	\$ 1,022,300	\$ 609,255	\$ 632,860	\$ 640,522	\$ 437,624	\$ 5,494,873
Edificios	8,609,249	4,089,202	2,437,018	2,531,439	2,562,087	1,750,494	21,979,489
	10,761,561	5,111,502	3,046,273	3,164,299	3,202,609	2,188,118	27,474,362
Nivelación de renta	44,552	6,074	12,380	14,623	6,795	4,224	88,648
Total de propiedades de inversión	\$ 10,806,113	\$ 5,117,576	\$ 3,058,653	\$ 3,178,922	\$ 3,209,404	\$ 2,192,342	\$ 27,563,010
Total de deuda a largo plazo	\$ 3,494,260	\$ 1,832,861	\$ 1,424,966	\$ 976,019	\$ 1,325,040	\$ 956,358	\$ 10,009,504

6. Utilidad por CBFI

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

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$	1.47
Utilidad neta del periodo		911,001
Número promedio ponderado de CBFI('000)		621,360

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL tiene 634,595,043 CBFI emitidos.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2014, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014	
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$	73,353
Reserva para cuentas incobrables		(9,685)
	\$	63,668

8. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2014, de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2014	
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$	28,157
Otros pagos anticipados		3,350
	\$	31,507

9. Propiedades de inversión

FIBRAPL obtuvo una valuación de peritos independientes para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2014, que dio como resultado una ganancia por \$461,474 por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

a) Al 31 de diciembre de 2014, las propiedades de inversión se encuentran integradas de la siguiente manera:

Mercado	Valor razonable	Número de edificios	Área rentable en sf
Ciudad de México	\$10,806,113	45	10,541
Guadalajara	5,117,576	25	5,869
Monterrey	3,058,653	24	3,413
Tijuana	3,178,922	33	4,216
Reynosa	3,209,404	29	4,385
Juarez	2,192,342	28	3,106
Total	\$27,563,010	184	31,530

Durante el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL efectuó gastos capitalizables por \$75,046, comisiones por arrendamiento por \$34,436 y mejoras a las propiedades de inversión por \$80,440.

b) Al 31 de diciembre de 2014, la reconciliación del valor razonable de las propiedades se integra de la siguiente manera:

	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Adquisición de propiedades de inversión	\$ 26,410,698
Costos de adquisición	602,188
Nivelación de rentas	88,650
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	461,474
Propiedades de inversión a valor razonable	\$ 27,563,010

10. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2014, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$679.3 millones de dólares estadounidenses, integrada por préstamos contratados con instituciones financieras garantizados mediante la conformación de fideicomisos de garantía de la siguiente manera:

	Pfo.	Fecha de vencimiento	Tasa	Valor razonable en miles de dólares americanos	Valor razonable en miles de pesos mexicanos	Valor en libros en miles de dólares americanos	Valor en libros en miles de pesos mexicanos
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V.	a.	7 de octubre de 2017	7.90%	69,647	\$ 1,026,235	64,149	\$ 945,220
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1)	b.	1 de septiembre de 2017	6.90%	119,124	1,755,268	112,500	1,657,665
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2)	c.	1 de noviembre de 2017	6.90%	39,771	586,018	37,500	552,555
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 1er Tramo	d.	15 de diciembre de 2016	4.50%	140,907	2,076,236	137,240	2,022,204
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 2do Tramo	d.	15 de diciembre de 2016	4.65%	11,991	176,685	11,648	171,625
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo	e.	15 de diciembre de 2016	4.58%	98,833	1,456,284	96,121	1,416,326
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo	e.	15 de diciembre de 2016	4.50%	12,584	185,423	12,257	180,601
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo	e.	15 de diciembre de 2018	5.04%	72,621	1,070,056	69,353	1,021,906
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo	e.	15 de diciembre de 2018	4.78%	9,808	144,519	9,449	139,230
Banamex (Línea de crédito)	f.	5 de junio de 2018	LIBOR+ 350bps	100,697	1,483,750	99,500	1,466,113
Total				675,983	\$ 9,960,474	649,717	9,573,445
Intereses por pagar						681	10,034
Prima neta						31,773	468,175
Costos de emisión de deuda						(2,861)	(42,150)
Total de deuda						679,310	10,009,504
Porción circulante de la deuda a largo plazo						8,964	132,082
Deuda a largo plazo						670,346	\$ 9,877,422

En virtud de las operaciones de formación, FIBRAPL asumió las siguientes obligaciones y compromisos contractuales relacionados con las propiedades integrantes del portafolio Inicial:

- Un contrato de crédito por \$64.1 millones de dólares estadounidenses con Neptuno Real Estate, S. de R.L. de C.V., que vence el 7 de octubre de 2017 y que devenga intereses a una tasa anual fija del 7.90%.

Este crédito está garantizado por las 24 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

- Un contrato de crédito por \$112.5 millones de dólares estadounidenses con Metropolitan Life Insurance Company (el "Crédito Metlife 1"), que vence el 1 de septiembre de 2017 y devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90%.

Este crédito está garantizado por las 34 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

- c. Un contrato de crédito por \$37.5 millones de dólares estadounidenses con Metropolitan Life Insurance Company (el “Crédito Metlife 2”), que vence el 1 de noviembre de 2017 y devenga intereses a una tasa anual fija del 6.90%.

Este crédito está garantizado por las 8 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor del acreedor.

- d. Un contrato de crédito por \$150.8 millones de dólares estadounidenses con Prudential Insurance Company of America (el “Crédito Prudential”), que vence el 15 de diciembre de 2016. El crédito Prudential devenga intereses a una tasa anual fija del 4.50% sobre un tramo de \$139.0 millones de dólares estadounidenses y del 4.65% sobre un tramo de \$11.8 millones de dólares estadounidenses.

El crédito está garantizado por las 18 propiedades que fueron financiadas por el crédito, mismas que, junto con los flujos de efectivo que deriven de las mismas, están sujetas a una hipoteca a favor del acreedor.

- e. Un contrato de crédito por \$189.6 millones de dólares estadounidenses con Prudential Insurance Company of America y Metropolitan Life Insurance Company (el “Crédito Pru-Met”), a una tasa anual fija del 4.58% sobre un tramo de \$97.4 millones de dólares estadounidenses, del 4.50% sobre un tramo de \$12.4 millones de dólares estadounidenses, del 5.04% sobre un tramo de \$70.2 millones de dólares estadounidenses y del 4.78% sobre un tramo de \$9.6 millones de dólares estadounidenses, con una fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2018.

Este crédito está garantizado por las 32 propiedades que se financiaron con el mismo y por los flujos de efectivo generados por las mismas, a través de un fideicomiso de garantía en favor de los acreedores.

Los contratos de crédito anteriores imponen ciertas obligaciones de hacer, incluyendo, entre otras: (i) el suministro de información financiera y con respecto a las propiedades correspondientes; y (ii) el mantenimiento de nuestra 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 nuestra capacidad para contratar deuda adicional o constituir gravámenes adicionales sobre los inmuebles materia del crédito, modificar nuestra 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.

- f. En forma simultánea al cierre de la Oferta Global, FIBRAPL celebró un contrato de crédito revolvente por \$250.0 millones de dólares estadounidenses (con la opción de incrementar la deuda por \$100.0 millones de dólares americanos más) con Citibank N.A., Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., HSBC Bank USA, Credit Suisse AG, Bank of America, N.A., J.P. Morgan Chase Bank, N.A. y Barclays Bank PLC, encabezado por Banco Nacional de México, S.A., integrante del Grupo Financiero Banamex o uno de sus afiliados, que actuará como agente administrativo. Los recursos de este crédito se destinarán a fines corporativos de carácter general, a la adquisición de activos, al desarrollo y la renovación de los Activos Inmobiliarios, a efectuar nuevas inversiones, a cubrir el servicio de cierta deuda, a liquidar cierta deuda y al pago de los costos y gastos relacionados con la Oferta Global. En la fecha de cierre de la Oferta Global, FIBRAPL efectuó una disposición aproximada de \$15 millones del Crédito Revolvente, la cual destinó al pago de gastos relacionados con la Oferta Global y gastos relacionados con las Operaciones de Formación. El Crédito Revolvente impone las obligaciones y establece las causales de incumplimiento acostumbradas para este tipo de operaciones. El Crédito Revolvente se rige conforme a las leyes del Estado de Nueva York, en los Estados Unidos.

La vigencia del Crédito Revolvente es de tres años a partir de la fecha de cierre del contrato de Crédito Revolvente, y sujeto a una opción única para la extensión de la vigencia por un periodo adicional de un año. El Crédito Revolvente tiene una tasa de interés LIBOR (London InterBank Offered Rate por sus siglas en inglés), más 350 puntos base; o para los casos en los que la tasa LIBOR no esté disponible o refleje el costo de fondeo, aplicará una tasa de interés base (calculada de acuerdo con la tasa publicada para dichos efectos por Citibank, N.A. en Nueva York, Nueva York) más 250 puntos base. Entre las obligaciones de hacer y no hacer contenidas en el Crédito Revolvente se encuentran, entre otras; (i) el cumplimiento de ciertas obligaciones financieras como condición para realizar Distribuciones; (ii) mantener el estatus del régimen fiscal de una Fibra; (iii) presentación de estados financieros auditados por auditores externos independientes; (iv) permitir que los acreditantes tengan acceso a libros de contabilidad y estados financieros; y (v) derecho de compensación y la transmisión de las propiedades que garantizan el Crédito a un fideicomiso de garantía. Para garantizar sus obligaciones derivadas del Crédito Revolvente, la acreditada y/o sus subsidiarias constituirán las siguientes garantías: (i) un fideicomiso de garantía sobre 57 propiedades, así como los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y todos los flujos de efectivo en relación con dichas propiedades; y (ii) una prenda sobre los derechos fideicomisarios de nuestros fideicomisos subsidiarios que sean los propietarios de dicha propiedades.

El contrato de Crédito Revolvente contiene ciertos eventos de incumplimiento comunes para créditos de esta naturaleza, incluyendo, sin limitación, (i) que el acreditado o cualquier garante incumpla cualquier obligación de pago (principal o intereses) bajo el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (ii) si las declaraciones realizadas por el acreditado y los garantes bajo el Crédito Revolvente resultaren falsas o inexactas en cualquier aspecto relevante, sujeto a ciertos periodos de cura, (iii) el incumplimiento de ciertas obligaciones establecidas en el Crédito Revolvente, sujeto a ciertos periodos de cura, (iv) ciertos incumplimientos cruzados con otras obligaciones del acreditado y o cualquiera de sus subsidiarias bajo contratos de deuda de \$250 millones de dólares estadounidenses o más y (v) si se emite una resolución u orden en contra del acreditado o los garantes en exceso de \$25 millones de dólares estadounidenses sujeto a ciertos periodos de cura, entre otros. En caso de que ocurra un evento de incumplimiento bajo el Crédito Revolvente, Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, integrante del Grupo Financiero Banamex, como agente de garantías en México, tendrá derecho a ejercer derechos y recursos habitualmente disponibles a los acreditantes de créditos garantizados.

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó una disposición de su línea de crédito con Banamex por \$99.5 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés mensual LIBOR más 350 puntos base (3.66% al 31 de diciembre de 2014), para la adquisición de propiedades de inversión.

Adicionalmente, el acreditado deberá mantener los siguientes índices de cobertura:

- Un índice máximo de deuda a valor bajo el cual el monto principal total de los activos presentes no podrá exceder el 60% del total de los activos que representan las propiedades garantizando el Crédito Revolvente.
- Un valor neto mínimo tangible según se determine de conformidad con los principios contables generalmente aceptados en los Estados Unidos, mismo que no deberá de ser menor a 70% del valor neto mínimo tangible a la fecha de cierre más el 70% de los ingresos en efectivo netos de las futuras emisiones.
- Un índice de cobertura de servicio de deuda igual o mayor a 1.6;
- Un índice máximo de apalancamiento igual o menor al 60%; y
- Un índice de cobertura mínimo fijo igual o mayor a 1.70.

Al 31 de diciembre de 2014 FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

11. Patrimonio de FIBRAPL

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

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

El 1 de diciembre de 2014, FIBRAPL realizó la emisión de 3,785,280 CBFIs nuevos, como parte de la compra de 6 nuevas propiedades, como se describe en la sección de eventos significativos en la nota 1.

La integración de los CBFIs se presenta a continuación

	Al 31 de diciembre de 2014
Emision de certificados	\$ 17,177,010
Gastos de colocación	(508,949)
Distribuciones (Nota 1)	(230,084)
	\$ 16,437,977

12. Administración del capital y de riesgos financieros

Riesgo de Liquidez

Las inversiones inmobiliarias no son tan líquidas como muchas otras inversiones y esa falta de liquidez puede limitar la capacidad de FIBRAPL de reaccionar rápidamente a los cambios en materia económica, de mercado u otras condiciones. En consecuencia, la capacidad de vender activos en cualquier momento puede ser limitada, y esa falta de liquidez puede limitar la capacidad de hacer cambios al portafolio de manera oportuna, lo que puede afectar material y adversamente los resultados financieros. Del mismo modo, con el fin de mantener el estatus de FIBRAPL, como FIBRA, bajo la Ley de Impuestos sobre la Renta puede que no sea capaz de vender la propiedad, incluso si lo hiciera de otra manera en el examen de las condiciones de mercado o cambios en nuestro plan estratégico.

Mientras que los objetivos de negocio de FIBRAPL consisten principalmente en la adquisición de activos inmobiliarios y los ingresos de su operación, habrá momentos en los que la disposición de algunas propiedades puede ser apropiada o deseable.

La capacidad de FIBRAPL de disponer de sus propiedades en condiciones favorables depende de factores que están más allá del control, incluyendo la competencia de otros vendedores, la demanda y la disponibilidad de financiamiento. Además, ciertos gastos de capital para corregir defectos o hacer mejoras antes de la venta de una propiedad, y no se puede garantizar que se tengan los fondos disponibles para hacer este tipo de gastos de capital. Debido a estas limitaciones y las inciertas condiciones del mercado, no se puede garantizar que FIBRAPL sean capaces de vender sus propiedades en el futuro o darse cuenta de la apreciación potencial de la venta de dichas propiedades.

Revelaciones cualitativas y cuantitativas sobre riesgos de mercado

FIBRAPL está expuesta a riesgos de mercado surgidos durante el curso normal de sus operaciones que implica principalmente los cambios adversos en las tasas de interés y la inflación, las fluctuaciones cambiarias y los riesgos de liquidez que podrían afectar a su condición financiera y los resultados futuros de las operaciones. El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que están sujetas a riesgos e incertidumbres.

Riesgo Financiero

En el curso normal del negocio, FIBRAPL entra en acuerdos de préstamos con ciertos prestamistas para financiar nuestras operaciones de inversión inmobiliaria. Condiciones económicas desfavorables podrían incrementar nuestros costos de los préstamos relacionados, limitar nuestro acceso a los mercados de capitales o financiamiento y evitar FIBRAPL de obtener crédito. No hay garantía de que los acuerdos de préstamo o capacidad de obtener financiamiento seguirán siendo disponibles, o de estar disponibles, lo estarán en términos y condiciones que sean aceptables para nosotros.

Una disminución en el valor de mercado de los activos de FIBRAPL también puede tener consecuencias adversas en determinados casos en los que FIBRAPL obtuvo préstamos basado en el valor de mercado de determinados activos. Una disminución en el valor de mercado de dichos activos puede dar lugar a un prestamista que requiere para FIBRAPL a constituir un depósito adicional o el pago de sus préstamos.

Análisis de Sensibilidad en propiedades de inversión

Una variación de +/- 0.25% en dichas tasas incrementaría o disminuiría el valor de la siguiente manera:

% de Variación	Monto de Variación	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (893,526) ▲	(3.26%)
0.25% decremento	\$ 988,781	3.61%

Riesgo de tasa de interés

Las tasas de interés son muy sensibles a muchos factores, como las políticas fiscales, monetarias y gubernamentales, consideraciones económicas y políticas nacionales e internacionales y otros factores fuera del control de FIBRAPL. El riesgo de tasa de interés surge principalmente por los pasivos financieros que devengan intereses a tasa variable, FIBRAPL puede contratar en el futuro líneas de crédito con tasas de interés variables. En la medida que FIBRAPL contrate endeudamiento a tasas variables, FIBRAPL estará expuesto al riesgo asociado a las variaciones del mercado en las tasas de interés. FIBRAPL puede en el futuro utilizar instrumentos de cobertura para protegerse contra las fluctuaciones de las tasas de interés. Al 31 de diciembre de 2014, el único contrato de deuda con tasa de interés variable que FIBRAPL tiene es el Crédito Revolvente.

Riesgo Cambiario

La mayoría de las transacciones de FIBRAPL, incluyendo 87.0% de sus ingresos en virtud de contratos de arrendamiento y el 100% de sus financiamientos de deuda al 31 de diciembre de 2014, estaban denominados en dólares estadounidenses. Como resultado, FIBRAPL no mantiene los instrumentos de cobertura para compensar el efecto de las fluctuaciones de divisas, ya que los riesgos por fluctuaciones en moneda extranjera son bajos. Las variaciones en los resultados FIBRAPL de las operaciones relacionadas con las fluctuaciones monetarias son generalmente atribuibles a rubros no monetarios y no tienen un efecto significativo en las operaciones o liquidez.

Los tipos de cambio en pesos Mexicanos, vigentes a la fecha de los estados financieros y el tipo de cambio promedio del periodo son los siguientes:

Tipos de cambio	
Tipo de cambio a la fecha del estado de posición financiera	14.7348
Tipo de cambio promedio del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	13.0886

Análisis de Sensibilidad de la moneda extranjera

Como se mencionó anteriormente, la moneda funcional es el dólar de EE.UU. por lo que el riesgo cambiario está representado por pesos mexicanos, que no se consideran materiales. En consecuencia, no se realizó ningún análisis.

Inflación

La mayoría de los arrendamientos de FIBRAPL contienen disposiciones destinadas a mitigar los efectos negativos de la inflación. Estas disposiciones generalmente aumentan el valor anualizado de las rentas contratadas durante los términos de los contratos de arrendamiento, ya sea a tasa fija o incrementos escalados (con base en el Índice de Precios al Consumidor de México u otras medidas). Al 31 de diciembre de 2014, todos los contratos de arrendamiento de FIBRAPL tuvieron un incremento anual de alquiler. Además, la mayoría de los arrendamientos son contratos de arrendamiento “triple net”, lo que puede reducir la exposición a los aumentos en los costos y gastos de operación como resultado de la inflación, asumiendo que las propiedades permanecen arrendadas y los clientes cumplen con sus obligaciones a asumir la responsabilidad de dichos gastos. Al 31 de diciembre de 2014 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 96.3%.

13. Valores razonables de activos y pasivos

Algunas de las políticas y revelaciones contables de FIBRAPL requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

FIBRAPL cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la supervisión de un especialista interno de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3.

La Administración de FIBRAPL revisa regularmente las variables no observables significativas y los ajustes de valorización. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, la supervisión incluye la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valorizaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo en nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valorizaciones.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, FIBRAPL utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valoración, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir. precios) o indirectamente (es decir. derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (variables no observables).

Si las variables usadas para medir el valor razonable de un activo o pasivo puede clasificarse en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de nivel más bajo que sea significativa para la medición total.

Los conceptos valuados a valor razonable que FIBRAPL presenta en su estado de posición financiera junto con su clasificación de valor razonable, descrita anteriormente, se muestra de la siguiente manera:

	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total valor razonable
Al 31 de diciembre de 2014				
Propiedades de inversión	\$ -	\$ -	\$ 27,563,010	\$ 27,563,010

FIBRAPL reconoce la transferencia entre los niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el que ocurrió el cambio.

14. Compromisos y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias significativas.

15. Información de partes relacionadas

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

a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** - Cuota anual equivalente al 0.75% del valor de actual de avalúo, calculado de acuerdo con los criterios de valoración aprobados por el comité técnico en la Sección 14.1 del Contrato de Fideicomiso, con base en las avalúos anuales, más los costos de inversión para los activos no sujetos a avalúo, más el IVA correspondiente, la cual es pagadera trimestralmente. La Comisión por administración de activos será prorrateada en relación con los activos que hayan sido propiedad de FIBRAPL por menos de un trimestre completo.
- 2. Cuota por Incentivos:** cuota anual equivalente al 10% del total acumulado de rendimientos de los tenedores de CBFIs en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFIs, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de lock-up, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión y como se describe más adelante (la "Comisión de Incentivos").
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3,0% de los ingresos de alquiler de las propiedades, el cual se paga mensualmente.

5. **Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. La mitad de cada cuota de arrendamiento se paga a la firma o renovación y la otra mitad se paga al comienzo del arrendamiento pertinente. La cuota de arrendamiento se reducirá en la cantidad anual que se paga a un agente de colocación y adquisición independiente.

b. Al 31 de diciembre de 2014, el saldo por pagar de FIBRAPL, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2014	
Comisión por administración de activos	\$	51,159
Gastos de capital reembolsables		39,431
	\$	90,590

La comisión por administración de activos se adeuda al Administrador, mientras que los gastos de capital se adeudan a 105 compañías afiliadas.

c. Las operaciones con partes relacionadas por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, se muestran de la siguiente manera:

	Del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	
Adquisición de propiedades	\$	26,976,511
Disminución de capital	\$	105,540
Comisión por administración de activos	\$	102,282
Honorarios por administración de propiedades	\$	32,740
Gastos capitalizables	\$	184,311
Comisiones por arrendamiento	\$	5,670

Como se menciona en la nota 1, FIBRAPL adquirió 6 propiedades de sus compañías afiliadas Prologis Fondo Logístico 5, S. de R. L. de C. V. y Prologis Property Mexico, S. A. de C. V., las cuales fueron reconocidas al costo.

El 4 de junio de 2014, FIBRAPL adquirió 177 propiedades de sus partes relacionadas, como se describe en la nota 1, las cuales fueron reconocidas al costo.

16. Eventos subsecuentes

El 20 de febrero de 2015 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.2441 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0164 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$154,905 pesos mexicanos.

17. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 27 de febrero de 2015, por el Ingeniero Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas de FIBRA Prologis, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación del comité técnico de FIBRAPL, quien puede decidir su modificación.

REPORTE DE VALUACIÓN

184 Propiedades Industriales Localizadas en
Monterrey / Guadalajara / Estado de México /
Juárez / Tijuana / Reynosa y Otras Ciudades
Alrededor de Mexico

Diciembre 31, 2014

Preparado para:
FIBRA Prologis



CBRE



Diciembre 31, 2014

De acuerdo a su petición y autorización, CBRE ha realizado la investigación y análisis de la propiedad señalada anteriormente y se complace en presentar el reporte completo de valuación de la misma.

Este reporte ha sido preparado con el propósito de estimar el valor de mercado de las propiedades en estudio al día 31 de Diciembre de 2014. Entendemos este informe será utilizado por el cliente con la finalidad de conocer el valor de mercado de la propiedad para toma de decisiones internas.

Con base en el análisis contenido en el siguiente reporte, el valor de Mercado de las 184 propiedades, las cuales tienen un área rentable de 31,360,015 pies cuadrados y terreno excedente de 962,056 pies cuadrados es el siguiente:

FIBRA PROLOGIS		CONCLUSIÓN DE VALOR			
Premisa	Derechos de Propiedad	Fecha	Valor	f ²	m ²
Como está	Pleno Dominio	31-Dec-14	\$1,859,300,000	\$59.29	\$638.18
Como está	Pleno Dominio	31-Dec-14	\$5,290,000	\$5.50	\$59.19
Total			\$1,864,590,000		

Preparado por CBRE

Este valor estimado de mercado considera un tiempo de exposición de la propiedad al mercado abierto de seis a doce meses.

Los mercados primarios como son Ciudad de México, Guadalajara, Tijuana y Monterrey han mostrado un decremento en la tasa de vacío, principalmente en edificios Clase A, así como la compresión en las tasas de capitalización y de descuento. Además, Guadalajara tiene poco inventario en cuanto a propiedades Clase A se refiere, hecho que ha contribuido al incremento en los precios de renta principalmente en activos Clase A de primera generación ubicados en los sub-mercados de El Salto y Guadalajara. Por su parte Tijuana ha tenido un comportamiento similar en el sub-mercado de Otay. Por su parte los mercados de la Ciudad de Mexico y Monterrey son mercados maduros y consolidados con un nivel de absorción y construcción sano.

Los mercados secundarios han reducido la brecha entre ellos y los mercados primarios, al pasar de una diferencia en tasa de 100 puntos base o más a tan solo 50 a 75 puntos base. La región del Bajío (Puebla, Guanajuato, Querétaro y San Luis Potosí) ha continuado su consolidación derivada principalmente por lar

armadoras y sus proveedores. Ciudad Juárez y particularmente Reynosa han recuperado la confianza de los inversionistas locales y extranjeros, los cuales han iniciado operaciones o se han ido expandiendo en dichas ciudades, hecho que ha traído nuevo dinamismo a ambos mercados. Esta nueva demanda ha traído consigo presión a la baja en las tasas de capitalización y descuento e incrementado los precios de renta en los mercados secundarios.

Los mercados terciarios como Nuevo Laredo, Matamoros, Hermosillo, etc. han estado estables durante los últimos 12 a 18 meses. Con escasas expansiones de las compañías establecidas y sin nuevas inversiones estos mercados no han mostrado actividad relevante en el último semestre del 2014.

La compresión en las tasas de capitalización y de descuento en los mercados primarios y secundarios provienen de la presión de los compradores / inversionistas, los cuales están dispuestos a comprar pero no encuentran inmuebles de calidad en el mercado, hecho que provoca un incremento en el precio de los activos de calidad. Otro factor a considerar es el decremento en la tasa de vacío en los edificios Clase A+ y A, hecho que ha provocado un incremento en los precios de renta en el último semestre del 2014; por lo tanto los precios de los edificios se han incrementado también.

Adicionalmente, una transacción cerrada en Diciembre del 2014 reportó una tasa de capitalización de alrededor del 7.0%. Dicha venta se realizó en el mercado de Monterrey y soporta la tendencia a la baja que han tenido las tasas en el último trimestre del año. Tenemos información de otras transacciones que están a punto de cerrarse por debajo del 7.0% sobre las cuales comentaremos una vez que se hayan cerrado.

El siguiente avalúo establece la información relevante utilizada, así como las técnicas y el razonamiento empleado en la obtención de los valores de mercado. Los análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrollados en conformidad y bajo nuestra interpretación de los lineamientos y recomendaciones establecidos en la edición internacional del "RICS Valuation-Professional Standards 2014", también conocido como el "Libro Rojo". Este reporte cumple con los estándares profesionales y de prácticas de valuación del RICS asegurando también el cumplimiento de los Estándares Internacionales de Valuación (IVS por sus siglas en inglés).

El valor de Mercado presentado se basa en las siguientes condiciones y supuestos:

- Se asume que la propiedad está libre de todo gravamen. No hemos revisado y por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con este aspecto.
- Toda la información proporcionada por el cliente incluyendo los contratos de arrendamiento, rent rolls, áreas de terreno y de construcción se asume que es certera. Si en algún momento se nos provee

VALUATION & ADVISORY SERVICES

CBRE

Valuation & Advisory Services
Montes Urales 470 2do. Piso
México, D.F. 11000
T 52 (55) 5284 0000

www.cbre.com.mx

información que indique diferencias significativas con lo considerado, nos reservamos el derecho de modificar el reporte y sus resultados de ser necesario.

- No se realizó ningún estudio ambiental o de la calidad del suelo sobre el cual se desplanta la propiedad en estudio; por lo tanto no ofrecemos garantías relacionadas con estos aspectos.
- Se asume que la condición y estado de las propiedades es similar a la observada durante la inspección. Nos reservamos el derecho de modificar este reporte y sus resultados si en algún momento se nos provee información que indique diferencias significativas con lo considerado.

Ha sido un placer ayudarle en la elaboración de esta asignación. Si tiene alguna duda o aclaración acerca de nuestro reporte, o si CBRE puede apoyarle en algún otro de sus servicios, por favor póngase en contacto con nosotros.

Atentamente,

CBRE



Chris G. Maugeri, AACI, P.App,
MRICS
Senior Managing Director |
Valuation & Advisory Services
Phone: 52(55) 5284 0000



Rodrigo Garcia Fajer
Senior Consultant | Valuation
& Advisory Services
Phone: 52(55) 5284 0000

RESUMEN EJECUTIVO

FIBRA PROLOGIS - Cuarto Trimestre 2014

Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado Final (Dólares)	Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado Final (Dólares)
El Salto 1	Guadalajara	\$20,700,000	MIC 1	Monterrey	\$1,550,000
El Salto 2	Guadalajara	\$3,100,000	MIC 4	Monterrey	\$5,150,000
El Salto 3	Guadalajara	\$13,000,000	MIC 5	Monterrey	\$5,000,000
El Salto 8	Guadalajara	\$6,350,000	MIC 6	Monterrey	\$6,750,000
El Salto 11	Guadalajara	\$8,900,000	MIC 7	Monterrey	\$11,400,000
Arbolada	Guadalajara	\$22,300,000	MIC 8	Monterrey	\$10,600,000
Arrayanes 1	Guadalajara	\$10,750,000	MIC 9	Monterrey	\$4,450,000
Arrayanes 2	Guadalajara	\$21,200,000	MIC 10	Monterrey	\$4,200,000
Arrayanes 4	Guadalajara	\$11,100,000	MIC 11	Monterrey	\$7,400,000
Centro Jalisco 1	Guadalajara	\$14,200,000	MIC 12	Monterrey	\$6,650,000
Centro Jalisco 2	Guadalajara	\$10,700,000	MIC 13	Monterrey	\$9,500,000
Centro Jalisco 3	Guadalajara	\$11,400,000	Apodaca 1	Monterrey	\$13,000,000
Centro Jalisco 4	Guadalajara	\$8,800,000	Apodaca 2	Monterrey	\$14,000,000
Centro Jalisco 5	Guadalajara	\$5,400,000	Apodaca 3	Monterrey	\$18,600,000
Altos IBM	Guadalajara	\$60,000,000	Apodaca 4	Monterrey	\$8,400,000
Los Altos 1	Guadalajara	\$10,600,000	Apodaca 11	Monterrey	\$6,700,000
Los Altos 2	Guadalajara	\$23,000,000	Ojo Agua 1	Monterrey	\$14,100,000
Los Altos 3	Guadalajara	\$14,900,000	Airport 1	Monterrey	\$6,450,000
Los Altos 4	Guadalajara	\$17,600,000	Agua Fria 1	Monterrey	\$4,400,000
El Bosque	Guadalajara	\$9,400,000	Agua Fria 2	Monterrey	\$12,500,000
Periferico 1	Guadalajara	\$10,900,000	Agua Fria 3	Monterrey	\$13,500,000
Periferico 2	Guadalajara	\$11,500,000	Agua Fria 4	Monterrey	\$6,800,000
Periferico 3	Guadalajara	\$3,900,000	Agua Fria 6	Monterrey	\$8,500,000
Periferico 4	Guadalajara	\$12,200,000	Total Monterrey		\$199,600,000
Total Guadalajara		\$341,900,000	Cedros 1A	Cuautitlan	\$3,250,000
Salvarcar 1	Ciudad Juarez	\$6,000,000	Cedros 1B	Cuautitlan	\$3,550,000
Salvarcar 3	Ciudad Juarez	\$5,300,000	Cedros 3	Cuautitlan	\$14,000,000
Salvarcar 4	Ciudad Juarez	\$4,500,000	Cedros 4	Cuautitlan	\$8,600,000
Salvarcar 5	Ciudad Juarez	\$6,400,000	Cedros 5	Cuautitlan	\$8,400,000
Salvarcar 6	Ciudad Juarez	\$3,600,000	Cedros 6	Cuautitlan	\$8,800,000
Salvarcar 7	Ciudad Juarez	\$3,200,000	Cedros 7	Cuautitlan	\$9,100,000
Los Aztecas 1	Ciudad Juarez	\$1,600,000	Cedros 8	Cuautitlan	\$5,700,000
Los Aztecas 2	Ciudad Juarez	\$2,300,000	Cedros 9	Cuautitlan	\$6,700,000
Rivera Lara 1	Ciudad Juarez	\$5,500,000	Cedros 10	Cuautitlan	\$30,000,000
Rivera Lara 2	Ciudad Juarez	\$3,300,000	Agave 1	Cuautitlan	\$31,000,000
Rio Bravo 1	Ciudad Juarez	\$3,300,000	Agave 2	Cuautitlan	\$21,000,000
Del Norte 1	Ciudad Juarez	\$10,200,000	Agave 3	Cuautitlan	\$18,100,000
Del Norte 2	Ciudad Juarez	\$4,300,000	Agave 4	Cuautitlan	\$18,000,000
Del Norte 3	Ciudad Juarez	\$4,000,000	Agave 5	Cuautitlan	\$9,000,000
Independencia 1	Ciudad Juarez	\$5,900,000	Encino	Cuautitlan	\$46,200,000
Independencia 2	Ciudad Juarez	\$5,600,000	Mezquite 1	Cuautitlan	\$20,900,000
Independencia 3	Ciudad Juarez	\$9,200,000	Mezquite 2	Cuautitlan	\$5,500,000
Independencia 4	Ciudad Juarez	\$5,900,000	Mezquite 3	Cuautitlan	\$15,200,000
Independencia 5	Ciudad Juarez	\$4,800,000	Tres Rios 3	Cuautitlan	\$48,500,000
Bermudez 1	Ciudad Juarez	\$4,600,000	Tres Rios 4	Cuautitlan	\$24,800,000
Bermudez 2	Ciudad Juarez	\$3,000,000	Tres Rios 1	Cuautitlan	\$18,100,000
Centro Ind Juarez 10	Ciudad Juarez	\$5,400,000	Tres Rios 2	Cuautitlan	\$4,900,000
Centro Ind Juarez 11	Ciudad Juarez	\$13,600,000	Tres Rios 5	Cuautitlan	\$19,600,000
Centro Ind Juarez 12	Ciudad Juarez	\$7,400,000	Tres Rios 6	Cuautitlan	\$11,700,000
Total Ciudad Juarez		\$128,900,000	Tres Rios 9	Cuautitlan	\$45,800,000

Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado Final (Dólares)	Propiedad	Ciudad	Valor de Mercado Final (Dólares)
Tres Rios 10	Cuautitlan	\$7,100,000	Tijuana 2	Tijuana	\$7,300,000
Izcalli 1	Cuautitlan	\$24,200,000	Tijuana 3	Tijuana	\$9,600,000
Izcalli 2	Cuautitlan	\$17,200,000	Tijuana 4	Tijuana	\$7,800,000
Nor-T Dist Ctr 1	Tultitlán	\$9,700,000	Tijuana 5	Tijuana	\$9,500,000
Nor-T Dist Ctr 2	Tultitlán	\$7,800,000	Tijuana 6	Tijuana	\$11,600,000
Nor-T Dist Ctr 3	Tultitlán	\$18,500,000	Tijuana 7	Tijuana	\$10,200,000
Nor-T Dist Ctr 4	Tultitlán	\$6,500,000	Tijuana 8	Tijuana	\$6,700,000
Nor-T Dist Ctr 5	Tultitlán	\$9,800,000	Tijuana 9	Tijuana	\$4,800,000
Nor-T Dist Ctr 6	Tultitlán	\$15,000,000	Tijuana 10	Tijuana	\$9,500,000
Nor-T Dist Ctr 7	Tultitlán	\$8,500,000	Alamar 1	Tijuana	\$11,200,000
JLPDistrCtr 1	Tultitlán	\$7,200,000	Alamar 2	Tijuana	\$19,400,000
JLPDistrCtr 2	Tultitlán	\$10,900,000	Alamar 3	Tijuana	\$12,200,000
Xhala Dist Ctr 1	Tultitlán	\$21,500,000	Pacifico 1	Tijuana	\$2,250,000
Carrizal 1	Tepotzotlan	\$9,000,000	Pacifico 2	Tijuana	\$5,700,000
Carrizal 2	Tepotzotlan	\$19,200,000	Pacifico 3	Tijuana	\$4,000,000
Carrizal 3	Tepotzotlan	\$21,500,000	Pacifico4	Tijuana	\$5,700,000
Iztapalapa	Iztapalapa	\$18,700,000	Pacifico 5	Tijuana	\$750,000
Toluca 3	Toluca	\$11,400,000	Pacifico 6	Tijuana	\$2,600,000
Toluca 4	Toluca	\$28,500,000	Pacifico 7	Tijuana	\$3,550,000
total Ciudad de México		\$728,600,000	Pacifico 8	Tijuana	\$1,000,000
Del Norte 1	Reynosa	\$5,350,000	Pacifico 9	Tijuana	\$5,700,000
Del Norte 2	Reynosa	\$3,300,000	Pacifico 10	Tijuana	\$2,250,000
Del Norte 3	Reynosa	\$8,450,000	Pacifico11	Tijuana	\$950,000
Del Norte 4	Reynosa	\$15,500,000	Pacifico 12	Tijuana	\$15,200,000
Pharr Bridge 1	Reynosa	\$3,200,000	Pacifico 13	Tijuana	\$8,800,000
Pharr Bridge 2	Reynosa	\$7,600,000	Otay 1	Tijuana	\$3,200,000
Colonial 1	Reynosa	\$5,300,000	Otay 2	Tijuana	\$2,400,000
Pharr Bridge 4	Reynosa	\$3,550,000	Frontera 1	Tijuana	\$7,400,000
Pharr Bridge 5	Reynosa	\$7,800,000	Pacifico Bldg 1	Tijuana	\$3,400,000
Pharr Bridge 6	Reynosa	\$8,000,000	Pacifico Bldg 2	Tijuana	\$3,700,000
Pharr Bridge 7	Reynosa	\$16,600,000	Pacifico Bldg 3	Tijuana	\$4,400,000
Pharr Bridge 8	Reynosa	\$16,700,000	Pacifico Bldg 4	Tijuana	\$4,700,000
Pharr Bridge 10	Reynosa	\$14,200,000	Total Tijuana		\$214,750,000
Pharr Bridge 11	Reynosa	\$5,250,000	Dynatech 1	Hermosillo	\$1,800,000
Reynosa 1	Reynosa	\$2,500,000	Dynatech 2	Hermosillo	\$6,350,000
Reynosa 2	Reynosa	\$3,800,000	Dynatech 3	Hermosillo	\$4,850,000
Reynosa 3	Reynosa	\$5,350,000	San Carlos 1	Nogales	\$6,600,000
Reynosa 4	Reynosa	\$4,700,000	Laredo 1	Nuevo Laredo	\$3,100,000
Reynosa 5	Reynosa	\$4,900,000	Matamoros 1	Matamoros	\$14,600,000
Reynosa 6	Reynosa	\$6,400,000	Corregidora 1	Queretaro	\$5,000,000
Reynosa 7	Reynosa	\$4,850,000	Saltillo 1	Saltillo	\$3,600,000
Reynosa 8	Reynosa	\$6,200,000	Total Otros Mercados		\$45,900,000
Reynosa 11	Reynosa	\$6,150,000	TOTAL EDIFICIOS		\$1,859,300,000
Villa Florida 1	Reynosa	\$16,100,000	TERRENO EXCEDENTE	Tultitlan	\$1,750,000
El Puente 2	Reynosa	\$5,400,000	TERRENO EXCEDENTE	Monterrey	\$1,230,000
El Puente 3	Reynosa	\$5,600,000	TERRENO EXCEDENTE	Monterrey	\$1,200,000
Palma 1	Reynosa	\$6,900,000	TERRENO EXCEDENTE	Monterrey	\$1,110,000
Total Reynosa		\$199,650,000	TOTAL TERRENOS		\$5,290,000
Tijuana 1	Tijuana	\$7,300,000	TOTAL PORTAFOLIO		\$1,864,590,000



CBRE

Valuation & Advisory Services
Montes Urales 470 2do. Piso
México, D.F. 11000
T 52 (55) 5284 0000
www.cbre.com.mx