

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
Informe de revisión de los auditores independientes sobre la información financiera	6
Estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2014	8
Estado de resultados integrales por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	9
Estado de cambios en el capital contable por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	10
Estado de flujos de efectivo por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	11
Notas a los estados financieros por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	12 - 34

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.



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 Fiduciara, 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.



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 CBF1	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)

	Nota	Por el periodo del 4 de 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

- 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
Emission de certificados	\$ 17,177,010
Gastos de colocación	(508,949)
Distribuciones (Nota 1)	<u>(230,084)</u>
	\$ 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 las transferencias 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.
