



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

Estados financieros al 31 de
diciembre de 2015 y 2014, por el
año terminado el 31 de diciembre
de 2015 y por el periodo del 4 de
junio al 31 de diciembre de 2014

Contenido

Página

Informe de revisión a de los auditores independientes sobre los estados financieros	2 - 3
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014	4
Estados de resultados integrales por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	5
Estados de cambios en el capital contable por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	6
Estados de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	7
Notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	8 - 34



KPMG Cárdenas Dosal
Manuel Ávila 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 los estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 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 nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías 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)

KPMG Cárdenas Dosal, S.C. la Firma mexicana miembro de la red de firmas miembro independientes de KPMG afiliadas a KPMG International Cooperative (“KPMG International”), una entidad suiza.

Aguascalientes, Ags.
Cancún, Q. Roo.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.
Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mérida, Yuc.

Mexicali, B.C.
México, D.F.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.
Querétaro, Qro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.

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 de FIBRA Prologis Fideicomiso Irrevocable F/1721 Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, así como sus resultados y sus flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 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. José Ángel Cháirez Garza

Ciudad de México, 12 de febrero de 2016.

Estados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Nota	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Activo			
<i>Activo circulante:</i>			
Efectivo	3g	\$ 721,207	\$ 267,711
Efectivo restringido		-	14,764
Cuentas por cobrar	7	41,814	63,668
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	8	176,914	2,127,800
Pagos anticipados	9	85,202	31,507
		1,025,137	2,505,450
<i>Activo no circulante:</i>			
Propiedades de inversión	10	35,475,843	27,563,010
Total activo		\$ 36,500,980	\$ 30,068,460
Pasivo y capital contable			
<i>Pasivo a corto plazo:</i>			
Cuentas por pagar		\$ 64,129	\$ 17,874
Cuentas por pagar compañías afiliadas	16	14,016	90,590
Porción circulante de la deuda a largo plazo	11	1,865,329	132,082
		1,943,474	240,546
<i>Deuda a largo plazo:</i>			
Deuda a largo plazo	11	9,544,304	9,877,422
Depósitos en garantía	3m	233,386	191,640
		9,777,690	10,069,062
Total pasivo		11,721,164	10,309,608
Capital:			
Tenedores de CBFI	12	15,532,302	16,437,977
Otras cuentas de capital		9,247,514	3,320,875
Total de capital		24,779,816	19,758,852
Total de pasivo y capital		\$ 36,500,980	\$ 30,068,460

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de resultados integrales

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 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)

	Nota	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Ingresos			
Ingresos por arrendamientos	3d	\$ 2,369,856	\$ 1,095,251
Recuperación de gastos por arrendamientos	3d	244,901	110,780
Otros ingresos por arrendamiento	3d	47,072	25,702
		2,661,829	1,231,733
Costos y gastos			
<i>Gastos de operación:</i>			
Operación y Mantenimiento		155,064	82,625
Servicios públicos		34,449	21,221
Honorarios de administración de propiedades	16	88,802	32,740
Impuesto predial		54,997	27,116
Gastos de operación no recuperables		28,805	18,675
		362,117	182,377
Utilidad bruta		2,299,712	1,049,356
Otros gastos (ingresos)			
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	10	(902,106)	(461,474)
Comisión por administración de activos	16	232,155	102,282
Honorarios profesionales		54,608	18,315
Amortización de prima en deuda a largo plazo		(195,702)	(96,796)
Gastos por intereses		529,362	255,678
Amortización del costo de financiamiento diferido		18,145	8,860
Pérdida por liquidación anticipada de la deuda a largo plazo		18,697	-
Intereses recibidos por el reembolso del IVA		(59,280)	-
Pérdida cambiaria, neta		108,688	298,963
Otros gastos		30,778	12,527
		(164,655)	138,355
Utilidad neta		2,464,367	911,001
<i>Otros resultados integrales:</i>			
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte		(3,462,272)	(2,409,874)
Utilidad integral		\$ 5,926,639	\$ 3,320,875
Utilidad por CBFIs (En pesos)	6	\$ 3.88	\$ 1.47

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de cambios en el capital contable

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Capital de los tenedores de CBF	Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	Resultados acumulados	Total
Aportación inicial de capital, neto de costos de emisión	\$ 16,555,876	\$ -	\$ -	\$ 16,555,876
Contribucion adicional, neto de costos de emisión	112,185	-	-	112,185
Disminuciones de capital	(230,084)	-	-	(230,084)
Utilidad integral:				
Efecto por 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
Disminuciones de capital	(905,675)	-	-	(905,675)
Utilidad integral:				
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	-	3,462,272	-	3,462,272
Utilidad neta	-	-	2,464,367	2,464,367
Utilidad integral neta	-	3,462,272	2,464,367	5,926,639
Saldos al 31 de diciembre de 2015	\$ 15,532,302	\$ 5,872,146	\$ 3,375,368	\$ 24,779,816

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Estados de flujo de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014

(En miles de pesos mexicanos)

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Actividades de operación:		
Utilidad neta del periodo	\$ 2,464,367	\$ 911,001
<i>Ajustes por partidas que no requieren flujo de efectivo:</i>		
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	(902,106)	(461,474)
Reserva para cuentas incobrables	11,196	9,685
Gastos por intereses	529,362	255,678
Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	18,697	-
Amortización del costo de financiamiento diferido	18,145	-
Pérdida cambiaria no realizada	152,627	218,016
Amortización en prima en deuda a largo plazo	(195,702)	(96,796)
Nivelación de renta	(93,230)	(76,786)
<i>(Aumento) disminución en:</i>		
Cuentas por cobrar	10,658	115,083
Impuesto al valor agregado por recuperar	1,957,713	(2,127,800)
Pagos anticipados	(53,695)	24,220
<i>Aumento (disminución) en:</i>		
Cuentas por pagar	46,255	(63,842)
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	(76,574)	90,590
Depósitos en garantía	41,746	31,037
Flujos netos de efectivo obtenidos (utilizados) en actividades de operación	3,929,459	(1,171,388)
Actividades de inversión:		
Desembolso para la adquisición de propiedades de inversión	(1,994,348)	(6,476,993)
Desembolso para el desarrollo de propiedades de inversión	(124,651)	-
Gastos capitalizables de propiedades de inversión	(327,952)	(189,922)
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión	371,536	-
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(2,075,415)	(6,666,915)
Actividades de financiamiento:		
Contribución inicial de capital	-	7,796,781
Gastos de colocación	-	(508,949)
Disminución de capital	(905,675)	(230,084)
Adquisición de préstamo a largo plazo	5,473,158	1,580,530
Pago de préstamo	(5,396,808)	(269,735)
Interes pagados	(515,365)	(235,534)
Costo pagado por liquidación anticipada de deuda a largo plazo	(44,041)	-
Flujos netos de efectivo (utilizados) obtenidos en actividades de financiamiento	(1,388,731)	8,133,009
Incremento neto en el efectivo	465,313	294,706
Efecto cambiario por conversión de la moneda extranjera en el efectivo	(26,581)	(12,231)
Efectivo al principio del periodo	282,475	-
Efectivo y efectivo restringido al final del periodo	\$ 721,207	\$ 282,475

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 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 la información comparativa corresponde al periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014.

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

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 FIBRAPL las siguientes:

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

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"). El comité técnico cuenta actualmente con 7 miembros, la mayoría de los cuales son independientes.

Eventos significativos – El 22 de diciembre de 2015, FIBRAPL adquirió una propiedad de su Administrador localizada en Apodaca, Nuevo León con un área de 501,440 pies cuadrados ("SF" por sus siglas en inglés) por un importe de \$637.8 millones de pesos mexicanos (\$37.5 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 22 de diciembre de 2015, FIBRAPL pagó de forma anticipada el total del préstamo con Prudential Insurance Company, 1er Tramo, que vencía el 15 de diciembre de 2016 por \$131.5 millones de dólares estadounidenses (\$2,248.6 millones de pesos mexicanos) más intereses por \$0.61 millones de dólares estadounidenses (\$10.4 millones de pesos mexicanos). Adicionalmente, FIBRAPL canceló el saldo pendiente de la prima en deuda a largo plazo por \$2.5 millones de dólares estadounidenses (\$44.1 millones de pesos mexicanos) y pagó una penalización por \$2.6 millones de dólares estadounidenses (\$44.0 millones de pesos mexicanos) los cuales son presentadas como "Pérdida (utilidad) por liquidación anticipada de deuda a largo plazo" en el estado de resultados integrales. Ver nota 11.

El 18 de diciembre de 2015, FIBRAPL obtuvo un nuevo préstamo con varias instituciones financieras (como se describe en la nota 11), en donde Citibank, N.A. funge como agente administrativo ("el préstamo de Citibank"), por \$250 millones de dólares estadounidenses (\$4,275 millones de pesos mexicanos). Este préstamo devenga intereses sobre la tasa LIBOR (London Inter Bank Offered Rate) más 245 puntos bases. El préstamo con Citibank, N.A., vence el 18 de diciembre de 2019. Sin embargo, FIBRAPL puede extender el vencimiento hasta el 18 de diciembre de 2020. Los honorarios y gastos legales relacionados con este préstamo fueron por \$2.4 millones de dólares estadounidenses (\$40.9 millones de pesos mexicanos) que serán amortizados durante la vida del préstamo. Ver nota 11.

El 18 de diciembre de 2015, FIBRAPL pagó el préstamo de su línea de crédito con Citibank, N.A., por \$180 millones de pesos mexicanos y \$62 millones de dólares estadounidenses. Ver nota 11.

El 1 de diciembre de 2015, FIBRAPL vendió su propiedad denominada Arbolada la cual se localiza en Guadalajara, Jalisco con un área de 339,326 SF por un importe de \$371.5 millones de pesos mexicanos (\$22.3 millones de dólares estadounidenses).

En conexión con la venta antes mencionada, el 24 de noviembre de 2015 FIBRAPL pagó su deuda con Prudential Insurance Company, 2do Tramo, con vencimiento el 15 de diciembre de 2016, por \$13.4 millones de dólares estadounidenses (\$221.8 millones de pesos mexicanos), la cual estaba garantizada por la propiedad vendida más los intereses por \$0.015 millones de dólares estadounidenses (\$0.251 millones de pesos mexicanos). Asimismo, FIBRAPL canceló la prima en deuda a largo plazo pendiente por \$0.22 millones de dólares estadounidenses (\$3.6 millones de pesos mexicanos), la cual es presentada como "Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo" en el estado de resultados integrales. Ver nota 11.

El 4 de noviembre de 2015, FIBRAPL adquirió una propiedad intermodal de una compañía afiliada de su Administrador localizada en la Ciudad de México con un área de 1,093,356 SF por un importe de \$230 millones de pesos mexicanos (\$14 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 26 de octubre de 2015, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.4377 pesos mexicanos por CBFi en circulación (aproximadamente \$0.0265 dólares estadounidenses por CBFi), equivalente a \$277.7 millones de pesos mexicanos.

El 14 y 19 de octubre de 2015, FIBRAPL adquirió tres nuevas propiedades de su Administrador localizadas en la Ciudad de México con un área de 796,000 SF por un importe de \$1,064 millones de pesos mexicanos (\$64.2 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 13 de octubre de 2015, FIBRAPL realizó una disposición de su línea de crédito con Citibank, N.A., por \$180 millones de pesos mexicanos y \$62 millones de dólares estadounidenses con una tasa de interés mensual TIIE ("Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio") más 195 puntos base (5.520%), y LIBOR más 225 puntos base (2.446%) respectivamente, para la adquisición de propiedades de inversión, como se detalla en el párrafo anterior. Ver nota 11.

El 29 de julio de 2015, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.4299 pesos mexicanos por CBFI en circulación (aproximadamente \$0.0265 dólares estadounidenses por CBFI), equivalente a \$272.8 millones de pesos mexicanos.

El 20 de mayo de 2015, FIBRAPL canceló la línea de crédito revolving con Banco Nacional de México, S. A. ("Banamex") como agente administrativo por \$250 millones de dólares estadounidenses, y amortizó en su totalidad el costo de financiamiento diferido no amortizado por \$22.3 millones de pesos mexicanos (\$1.4 millones de dólares estadounidenses), el que se presenta dentro de "Pérdida por liquidación anticipada de deuda a largo plazo". El 20 de mayo de 2015, FIBRAPL obtuvo una nueva línea de crédito por \$400 millones de dólares estadounidenses cuyas condiciones se describen en la nota 11.

El 12 de mayo de 2015, FIBRAPL adquirió una propiedad en Guadalajara, Jalisco con un área de 76,182 pies cuadrados ("SF" por sus siglas en inglés) por un importe de \$74.5 millones de pesos mexicanos (\$4.9 millones de dólares estadounidenses) incluyendo gastos de adquisición.

El 27 de abril de 2015 FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.3158 pesos mexicanos por CBFI en circulación (aproximadamente \$0.0205 dólares estadounidenses por CBFI), equivalente a \$200.3 pesos mexicanos.

El 21 de abril de 2015, FIBRAPL pagó el préstamo de su línea de crédito con Banamex por \$99.5 millones de dólares estadounidenses (aproximadamente \$1,516 millones de pesos mexicanos).

El 13 de abril de 2015, FIBRAPL obtuvo un reembolso de \$1,996 millones de pesos mexicanos (aproximadamente \$131.8 millones de dólares estadounidenses) por parte de la autoridad fiscal de México, relacionado con el IVA pagado en Junio de 2014 por la adquisición de las propiedades de inversión por \$1,937 millones de pesos mexicanos (aproximadamente \$127.9 millones de dólares estadounidenses) más actualización por \$59 millones de pesos mexicanos (aproximadamente \$3.9 millones de dólares estadounidenses).

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 \$154.9 pesos mexicanos.

2. Bases de presentación

- a. **Información financiera** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés, en adelante IFRS ó IAS) al 31 de diciembre de 2015.

- b. **Moneda funcional y de informe** - Los estados financieros adjuntos se presentan en miles de pesos mexicanos, moneda nacional de México, a menos que se indique otra cosa. La moneda funcional de FIBRAPL es el dólar estadounidense.
- c. **Juicios y estimaciones críticos** - La preparación de los estados financieros intermedios condensados requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y que la administración ejerza su criterio en el proceso de aplicar las principales políticas contables de FIBRAPL. Las notas a los estados financieros 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. Adquisición de activos o combinación de negocios

Se necesita una evaluación profunda para determinar, en una adquisición de acciones o activos 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 durante el año que termina al 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, por FIBRAPL representaron la adquisición de bienes inmuebles y no de CBFIs y fueron contabilizadas 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, han sido consistentemente aplicadas a los periodos presentados, salvo se indique lo contrario.

a. Nuevos pronunciamientos contables, modificaciones a las normas contables e interpretaciones aplicables después del 1 de enero de 2015 que se encuentran disponibles para su adopción anticipada en los periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2015.

Las siguientes normas emitidas recientemente, aplicables para periodos anuales que comiencen el 1 de enero de 2015 o posteriormente, no han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros adjuntos. La administración no estima que la adopción de dicho pronunciamiento tendrá un efecto significativo en los estados financieros de FIBRAPL.

Mejoras a la IAS 1, efectiva el 1 de enero de 2016, busca mejorar las revelaciones a los estados financieros por medio de la adopción de un enfoque delimitado de la información, que hace énfasis en el uso de la materialidad y tiene el propósito de presentar solo información relevante que puede ser considerada desde una perspectiva amplia.

IFRS 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.

IFRS 15 *Ingresos derivados de contratos con clientes*, introduce un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en 5 pasos principales y especifica que el reconocimiento de los ingresos deberá coincidir con la transferencia de control sobre los bienes o servicios a los clientes al valor al que la compañía tenga derecho.

IFRS 16 - Arrendamientos, emitida en enero de 2016 y entra en vigor el 1 de enero de 2019. Esta norma establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de contratos de arrendamiento para las dos partes en un contrato, es decir, el cliente ("arrendatario") y el proveedor ("arrendador"). Una empresa puede optar por aplicar la IFRS 16 antes de la fecha efectiva, pero sólo si también se aplica la IFRS 15 Ingresos de contratos con clientes. IFRS 16 elimina la clasificación de los arrendamientos ya sea operativo o financiero para el arrendatario. En cambio, todos los contratos se tratan de una manera similar a arrendamientos financieros aplicando la IAS 17.

FIBRAPL está evaluando el impacto de la IFRS 16 en sus estados financieros, sin embargo, se espera que los efectos derivados de esta nueva norma no será significativo.

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%.

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL generó una pérdida fiscal por \$1,282,414, parte de la cual fue aplicada contra el resultado fiscal del año terminado el 31 de diciembre de 2015. Consecuentemente, las distribuciones realizadas durante 2015 fueron consideradas como reembolsos de capital, tal como se describe en la nota 1 de Eventos Significativos. El saldo de las pérdidas fiscales por amortizar al 31 de diciembre de 2015 es de \$1,208,129.

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 por recuperar y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 los activos por impuestos a favor representan principalmente el Impuesto al Valor Agregado pagado y que fue originado 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 2015 y 2014 los pagos anticipados se integran principalmente de la comisión reembolsable pagada por el refinanciamiento de la deuda con Prudential Insurance Company de America y con Metropolitan Life Insurance Company (ver nota 11), 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 propiedades que se mantienen para obtener ingresos por rentas por medio de contratos a largo plazo y/o incrementar su valor. 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 da de baja 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 baja 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.

I. 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 principal de la deuda y el monto de recuperación neto 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 2015 y 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 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 gastos por interés 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. Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio 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 año terminado al 31 de diciembre de 2015 y 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 periodo 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 2015 son como sigue:

	Amount
Ingresos por arrendamiento:	
2016	\$ 2,409,279
2017	2,069,073
2018	1,612,734
2019	1,157,874
2020	542,851
Años posteriores	507,666
	\$ 8,299,477

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 presenta por el año terminados el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, mientras que los activos y pasivos, se incluyen al 31 de diciembre de 2015 y 2014. FIBRAPL integra seis mercados que representan sus segmentos operativos reportables bajo IFRS 8 de la siguiente manera: Ciudad de México, Guadalajara, Monterrey, Tijuana, Reynosa y Ciudad Juárez.

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015						
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
Ingreso por arrendamientos	\$ 835,353	\$ 446,744	\$ 265,586	\$ 305,072	\$ 318,066	\$ 199,035	\$ 2,369,856
Recuperación de gastos por arrendamientos	77,359	26,252	29,484	37,464	28,735	45,607	244,901
Otros ingresos por arrendamiento	7,408	22,862	5,854	2,584	6,256	2,108	47,072
	920,120	495,858	300,924	345,120	353,057	246,750	2,661,829
Costos y gastos:							
Gastos de operación	127,808	58,167	31,020	43,576	41,038	60,508	362,117
Utilida bruta	\$ 792,312	\$ 437,691	\$ 269,904	\$ 301,544	\$ 312,019	\$ 186,242	\$ 2,299,712

Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	Total
Ingresos:							
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
Utilida bruta	\$ 357,971	\$ 201,105	\$ 124,045	\$ 139,393	\$ 145,717	\$ 81,125	\$ 1,049,356

Al 31 de diciembre de 2015																
	Ciudad de México		Guadalajara		Monterrey		Tijuana		Reynosa		Juárez		Deuda no garantizada		Total	
Propiedades de inversión:																
Terreno	\$	2,986,617	\$	1,176,805	\$	999,303	\$	775,332	\$	784,150	\$	533,804	\$	-	\$	7,256,011
Edificios		11,517,325		4,707,218		3,423,610		3,101,327		3,136,601		2,135,216		-		28,021,297
		14,503,942		5,884,023		4,422,913		3,876,659		3,920,751		2,669,020		-		35,277,308
Nivelación de renta		87,499		19,312		26,827		32,599		22,319		9,979		-		198,535
Total de propiedades de inversión	\$	14,591,441	\$	5,903,335	\$	4,449,740	\$	3,909,258	\$	3,943,070	\$	2,678,999	\$	-	\$	35,475,843
Total de deuda a largo plazo	\$	2,175,852	\$	853,387	\$	1,543,715	\$	640,084	\$	1,117,959	\$	836,386	\$	4,242,250	\$	11,409,633

Al 31 de diciembre de 2014							
	Ciudad de México	Guadalajara	Monterrey	Tijuana	Reynosa	Juárez	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

Las utilidades básica y diluida por CBFI son la misma y se presenta a continuación:

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Utilidad básica y diluida por CBFI (pesos)	\$ 3.88	\$ 1.47
Utilidad neta del periodo	2,464,367	911,001
Número promedio ponderado de CBFI ('000)	634,480	621,360

Al 31 de diciembre de 2015, FIBRAPL tiene 634,479,746 CBFI en circulación.

7. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las cuentas por cobrar de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Cuentas por cobrar a inquilinos	\$ 64,870	\$ 73,353
Reserva para cuentas incobrables	(23,056)	(9,685)
	\$ 41,814	\$ 63,668

8. Impuesto al valor agregado y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el impuesto al valor agregado por recuperar y otras cuentas por cobrar son como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Impuesto al valor agregado	\$ 159,598	\$ 2,127,800
Otras cuentas por cobrar	17,316	-
	\$ 176,914	\$ 2,127,800

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

9. Pagos anticipados

Los pagos anticipados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de FIBRAPL se integran como sigue:

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Depósitos en garantía de servicios públicos	\$ 34,440	\$ 28,157
Seguros	579	-
Honorarios por aseguramiento de tasa ⁽¹⁾ de interés	46,384	-
Otros pagos anticipados	3,799	3,350
	\$ 85,202	\$ 31,507

⁽¹⁾ En diciembre de 2015, FIBRAPL pagó una comisión reembolsable con relación al proceso de negociación por el refinanciamiento de su deuda a largo plazo con "Pru-Met".

10. 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 2015, que dio como resultado una ganancia por \$902,106 y \$461,474 por el año terminados el 31 de diciembre de 2015, y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, respectivamente.

a) Al 31 de diciembre de 2015, las propiedades de inversión se integran como sigue:

Mercado	Valor razonable al 31 de diciembre de 2015	Número de edificios	Área rentable en SF
Ciudad de México	\$ 14,591,441	49	12,427
Guadalajara	5,903,335	25	5,606
Monterrey	4,449,740	25	3,915
Tijuana	3,909,258	33	4,217
Reynosa	3,943,070	29	4,422
Juarez	2,678,999	28	3,106
Total	\$ 35,475,843	189	33,693

Al 31 de diciembre de 2015 el valor razonable de las propiedades de inversión incluye terrenos en el mercado de Monterrey por un monto de \$143,400 y dos edificios en desarrollo en los mercados de la Ciudad de México y Reynosa por un monto de \$107,285 y \$25,143, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2014, el valor razonable de las propiedades de inversión fue de \$27,563,010 con 184 edificios y un área rentable de 31,530 SF.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, las propiedades de inversión incluyen el saldo de nivelación de rentas por un monto de \$198,535 y \$88,648, respectivamente.

b) La conciliación del valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, se integra de la siguiente manera:

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Saldo inicial	\$ 27,563,010	\$ -
Efecto por conversión de moneda funcional a moneda de reporte	4,812,872	-
Adquisición de propiedades de inversión	1,968,062	26,220,776
Costos de adquisición	38,839	602,190
Gastos capitalizables, comisiones por arrendamiento y mejoras a las propiedades de inversión	327,952	189,922
Desarrollo	124,651	-
Disposiciones	(371,536)	-
Nivelación de rentas	109,887	88,648
Ganancia por valuación de propiedades de inversión	902,106	461,474
Saldo final de las propiedades de inversión	\$ 35,475,843	\$ 27,563,010

- c) Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, los gastos capitalizables, comisiones por arrendamientos y mejoras a las propiedades de inversión de FIBRAPL, son como sigue:

	Por el año terminado al 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Gastos capitalizables	\$ 106,233	\$ 75,046
Comisiones por arrendamiento	78,719	34,436
Mejoras a las propiedades de inversión	143,000	80,440
	\$ 327,952	\$ 189,922

11. Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el total de la deuda de FIBRAPL asciende a \$658 y \$679.3 millones de dólares estadounidenses, respectivamente, integrada por préstamos contratados con instituciones financieras garantizados mediante la conformación de fideicomisos de garantía de la siguiente manera:

	Pto.	Fecha de vencimiento	Tasa	Valor razonable en miles de dólares americanos al 31 de diciembre de 2015	Valor razonable en miles de pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2015 miles de dólares americanos	Al 31 de diciembre de 2015 miles de pesos mexicanos	Al 31 de diciembre de 2014 miles de dólares americanos	Al 31 de diciembre de 2014 miles de pesos mexicanos
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 1er Tramo (Garantizado)		15 de diciembre de 2016	4.50%	-	-	-	\$ -	137,240	\$ 2,022,204
Prudential Insurance Company (Crédito Prudential) 2do Tramo (Garantizado)		15 de diciembre de 2016	4.65%	-	-	-	-	11,648	171,625
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 1er Tramo (Garantizado)	d.	15 de diciembre de 2016	4.58%	94,598	1,640,310	93,543	1,622,017	96,121	1,416,326
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 2do Tramo (Garantizado)	d.	15 de diciembre de 2016	4.50%	12,050	208,945	11,925	206,777	12,257	180,601
Neptuno Real Estate, S. de R. L. de C. V. (Garantizado)	a.	7 de octubre de 2017	7.90%	68,611	1,189,701	64,149	1,112,331	64,149	945,220
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 1) (Garantizado)	b.	1 de septiembre de 2017	6.90%	118,171	2,049,062	112,500	1,950,728	112,500	1,657,665
Metropolitan Life Insurance Co. (The Metlife 2) (Garantizado)	c.	1 de noviembre de 2017	6.90%	39,538	685,581	37,500	650,243	37,500	552,555
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 3er Tramo (Garantizado)	d.	15 de diciembre de 2018	5.04%	69,856	1,211,289	67,597	1,172,118	69,353	1,021,906
Prudential Insurance Company and Metropolitan Life Insurance Co. (Crédito Pru-Met) 4to Tramo (Garantizado)	d.	15 de diciembre de 2018	4.78%	9,445	163,774	9,202	159,561	9,449	139,230
Banamex (Línea de crédito - cancelada) (No garantizado)		18 de junio de 2018	LIBOR+ 350bps	-	-	-	-	99,500	1,466,113
Citibank (No garantizado)	f.	18 de diciembre de 2020	LIBOR+ 245bps	250,000	4,334,950	250,000	4,334,950	-	-
Total				662,269	11,483,612	646,416	11,208,725	649,717	9,573,445
Intereses por pagar						635	11,011	681	10,034
Prima neta						16,726	290,025	31,773	468,175
Costos de emisión de deuda						(5,774)	(100,128)	(2,861)	(42,150)
Total de deuda						658,003	11,409,633	679,310	10,009,504
Porción circulante de la deuda a largo plazo						107,575	1,865,329	8,964	132,082
Deuda a largo plazo						550,428	\$ 9,544,304	\$ 670,346	\$ 9,877,422

Durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014, FIBRAPL pagó intereses por un monto de \$515,365 y \$235,534, respectivamente y pagó principal por \$5,396,808 y \$269,735, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015, FIBRAPL tiene las siguientes obligaciones garantizadas y no garantizadas, y compromisos contractuales relacionados con las propiedades de inversión:

- a. 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.

- b. 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 \$182.2 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 \$93.5 millones de dólares estadounidenses, del 4.50% sobre un tramo de \$11.9 millones de dólares estadounidenses, ambos con una fecha de vencimiento el 15 de diciembre de 2016, del 5.04% sobre un tramo de \$67.6 millones de dólares estadounidenses y del 4.78% sobre un tramo de \$9.2 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.

- e. Al 31 de diciembre de 2015, FIBRAPL tiene contratada una línea de crédito revolvente ("la Línea de Crédito") no garantizada, con Citibank, como agente administrativo por \$400 millones de dólares estadounidenses (con la opción de aumentarla en \$100 millones de dólares estadounidenses adicionales). La Línea de Crédito puede ser utilizada por FIBRAPL para necesidades de capital de trabajo y propósitos corporativos generales. La línea de crédito devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 250 puntos base, sujeto a una tabla LTV y honorarios de no utilización de 60 puntos base. Esta línea de crédito tiene vencimiento el 18 de mayo de 2018, con la opción de extenderlo un año más, bajo la aprobación del comité. Al 31 de diciembre de 2015, no se tiene deudas provenientes de la Línea de Crédito.

- f. El 18 de diciembre de 2015, FIBRAPL, obtuvo un nuevo préstamo no garantizado por \$250 millones de dólares estadounidenses con Citibank, N.A. Este préstamo vence el 18 de diciembre de 2019. Sin embargo, FIBRAPL puede extender el vencimiento hasta el 18 de diciembre de 2020. Este préstamo devenga intereses sobre la tasa LIBOR más 245 puntos base y puede ser ajustada dependiendo la calificación de FIBRAPL.

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

Al 31 de diciembre de 2015, FIBRAPL ha cumplido con todas estas obligaciones.

12. Patrimonio de FIBRAPL

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

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

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

La integración de los CBFIs se presenta a continuación:

	Al 31 de diciembre de 2015		Al 31 de diciembre de 2014	
Emission de certificados	\$	17,177,010	\$	17,177,010
Gastos de colocación		(508,949)		(508,949)
Distribuciones (Nota 1)		(1,135,759)		(230,084)
	\$	15,532,302	\$	16,437,977

13. Administración del riesgo financiero y del capital

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.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de los pasivos financieros de acuerdo a la fecha de vencimiento. La tabla incluye tanto principal como intereses devengados y por devengar. Para los préstamos con tasas de interés variable, se utilizaron tasas de interés spot al 31 de diciembre de 2015 en la estimación de intereses futuros.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
31 de diciembre de 2015				
Cuentas por pagar	\$ 78,145	\$ -	\$ -	\$ 78,145
Principal de la deuda a largo plazo	1,865,327	9,343,398	-	11,208,725
Intereses	542,870	810,119	-	1,352,989
Depósitos en garantía	-	183,390	49,996	233,386
31 de diciembre de 2014				
Cuentas por pagar	\$ 108,464	\$ -	\$ -	\$ 108,464
Principal de la deuda a largo plazo	138,202	9,435,243	-	9,573,445
Intereses	466,804	733,845	-	1,200,649
Depósitos en garantía	-	109,083	82,557	191,640

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	Miles de pesos mexicanos	Cambio sobre valor actual
0.25% incremento	\$ (1,194,125)	(3.37%)
0.25% decremento	\$ 1,307,596	3.69%

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 2015, el único contrato de deuda con tasa de interés variable que FIBRAPL tiene es el Crédito no garantizado con Citibank.

Riesgo Cambiario

La mayoría de las transacciones de FIBRAPL, incluyendo 84.2% y 87.0% de sus ingresos en virtud de contratos de arrendamiento y el 100% de sus financiamientos de deuda al 31 de diciembre de 2015 y 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.

El resumen de información cuantitativa sobre la exposición de FIBRAPL al riesgo cambiario tal como se reporta a la administración de FIBRAPL, denominada en pesos Mexicanos, es como sigue:

Pesos Mexicanos	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 135,666	\$ 123,786
Cuentas por cobrar	20,560	18,303
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	159,598	2,127,800
Pagos anticipados	3,686	2,660
Cuentas por pagar	(14,883)	-
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	(28,371)
Depósitos en garantía	(9,455)	(3,514)
Posición en moneda extranjera	\$ 295,172	\$ 2,240,664

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:

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Dólares estadounidense vs tipo de cambio en pesos Mexicanos	17.3398	14.7348
Tipo de cambio promedio por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014	15.8650	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 2015 y 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 2015 y 2014 el portafolio tiene un porcentaje de ocupación de 96.5% y 96.3%, respectivamente.

14. 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.

La siguiente tabla muestra los valores en libros y los valores razonables de los activos y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía de valor razonable. La información del valor razonable para los activos y pasivos financieros, que no han sido valuados a valor razonable, no se incluye en la tabla si su valor en libros es una aproximación cercana a su valor razonable.

Al 31 de diciembre de 2015									
	Saldo				Valor de mercado				
	Designados a valor de mercado	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Activos financieros cuantificados a valor de mercado									
Propiedades de inversión	\$ 35,475,843	\$ -	\$ -	\$ 35,475,843	\$ -	\$ -	\$ 35,475,843	\$ 35,475,843	
	\$ 35,475,843	\$ -	\$ -	\$ 35,475,843	\$ -	\$ -	\$ 35,475,843	\$ 35,475,843	
Activos financieros no cuantificados a valor de mercado									
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ -	\$ 721,207	\$ -	\$ 721,207	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Cuentas por cobrar	-	41,814	-	41,814	-	-	-	-	
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	-	176,914	-	176,914	-	-	-	-	
Pagos anticipados	-	85,202	-	85,202	-	-	-	-	
	\$ -	\$ 1,025,137	\$ -	\$ 1,025,137	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado									
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 64,129	\$ 64,129	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	14,016	14,016	-	-	-	-	
Deuda a largo plazo	-	-	11,409,633	11,409,633	-	11,483,612	-	11,483,612	
Depósitos en garantía	-	-	233,386	233,386	-	-	-	-	
	\$ -	\$ -	\$ 11,721,164	\$ 11,721,164	\$ -	\$ 11,483,612	\$ -	\$ 11,483,612	

Al 31 de diciembre de 2014									
	Saldo				Valor de mercado				
	Designados a valor de mercado	Efectivo y cuentas por cobrar	Otros pasivos financieros	Total	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total	
Activos financieros cuantificados a valor de mercado									
Propiedades de inversión	\$ 27,563,010	\$ -	\$ -	\$ 27,563,010	\$ -	\$ -	\$ 27,563,010	\$ 27,563,010	
	\$ 27,563,010	\$ -	\$ -	\$ 27,563,010	\$ -	\$ -	\$ 27,563,010	\$ 27,563,010	
Activos financieros no cuantificados a valor de mercado									
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ -	\$ 282,475	\$ -	\$ 282,475	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Cuentas por cobrar	-	63,668	-	63,668	-	-	-	-	
IVA por recuperar y otras cuentas por cobrar	-	2,127,800	-	2,127,800	-	-	-	-	
Pagos anticipados	-	31,507	-	31,507	-	-	-	-	
	\$ -	\$ 2,505,450	\$ -	\$ 2,505,450	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Pasivos financieros no cuantificados a valor de mercado									
Cuentas por pagar	\$ -	\$ -	\$ 17,874	\$ 17,874	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	
Cuentas por pagar a compañías afiliadas	-	-	90,590	90,590	-	-	-	-	
Deuda a largo plazo	-	-	10,009,504	10,009,504	-	9,960,474	-	9,960,474	
Depósitos en garantía	-	-	191,640	191,640	-	-	-	-	
	\$ -	\$ -	\$ 10,309,608	\$ 10,309,608	\$ -	\$ 9,960,474	\$ -	\$ 9,960,474	

FIBRAPL reconoce las 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.

15. Compromisos y pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2015, FIBRAPL no tiene compromisos y/o contingencias significativas.

16. Información de partes relacionadas

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

a. Administrador

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

- 1. Comisión por administración de activos:** - Cuota anual equivalente al 0.75% del valor 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 CBFI en exceso de un rendimiento esperado compuesto anual del 9%, la que se paga anualmente en forma de CBFI, con cada pago sujeta a un contrato de seis meses de lock-up, establecido de conformidad con el Contrato de Gestión. El primer periodo de incentivos comienza el 4 de junio de 2014 y termina el 4 de junio de 2015, este incentivo no fue ganado por el Administrador por lo tanto no son reflejados en los estados financieros.
- 3. Comisión por desarrollo:** honorario contingente igual al 4.0% del costo total del proyecto de mejoras de capital (incluyendo reemplazos y reparaciones a las propiedades administradas por el Administrador, incluidas las mejoras del arrendador), con exclusión del terreno o el nuevo desarrollo de la propiedad a pagar a la finalización del proyecto.
- 4. Comisión por administración de propiedad:** Cuota igual al 3.0% de los ingresos recuperados de las propiedades, el cual se paga mensualmente.
- 5. Comisión por arrendamiento:** tarifa igual a determinados porcentajes del total del alquiler bajo los contratos de alquiler, de la siguiente manera: (i) un 5.0% en relación con los años uno al cinco de los contratos de arrendamiento respectivos; (ii) el 2.5% en relación con los años seis al diez de los contratos de locación respectivos; y (iii) el 1.25% en relación con los años once y subsecuentes de los contratos de arrendamiento respectivos. 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 2015 y 2014, el saldo por pagar de FIBRAPL a sus partes relacionadas, se presenta en el estado de posición financiera de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2015	Al 31 de diciembre de 2014
Comisión por administración de activos	\$ 7,804	\$ 51,159
Comisión por administración de propiedades	2,492	-
Comisión por desarrollo	3,720	-
Gastos de capital reembolsables	-	39,431
	\$ 14,016	\$ 90,590

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la comisión por administración de activos, la comisión por administración de propiedades y la comisión por desarrollo se adeudan al Administrador, mientras que los gastos de capital se adeudan a compañías afiliadas del administrador.

- c. Las operaciones con partes relacionadas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014 se muestran de la siguiente manera:

	Por el año terminado el 31 de diciembre de 2015	Por el periodo del 4 de junio al 31 de diciembre de 2014
Adquisición de propiedades	\$ 1,889,736	\$ 26,976,511
Disminución de capital	\$ 415,435	\$ 105,540
Comisión por administración de activos	\$ 232,155	\$ 102,282
Honorarios por administración de propiedades	\$ 88,802	\$ 32,740
Gastos capitalizables	\$ -	\$ 184,311
Comisiones por arrendamiento	\$ 58,041	\$ 5,670
Comisiones por desarrollo	\$ 3,578	\$ -

17. Eventos subsecuentes

El 5 de febrero de 2016, FIBRAPL efectuó un reembolso de capital mediante un pago en efectivo de \$0.4859 pesos mexicanos por CBFI en circulación (aproximadamente \$0.0265 dólares estadounidenses por CBFI), equivalente a \$308.3 millones de pesos mexicanos.

El 26 de enero de 2016, FIBRAPL renegocio el 1er y 2do tramo de la deuda Pru-Met mediante un nuevo préstamo garantizado por \$107 millones de dólares estadounidenses. Este préstamo vence en enero de 2026 y tiene una tasa de intereses del 4.67%.

El 21 de enero de 2016, FIBRAPL, adquirió un swap de tasa de interés con el Bank of Nova Scotia y con HSBC Bank USA, para el préstamo de Citibank. Dicho swap inicia el 23 de junio de 2016 fijando la tasa promedio base en 1.0635% y terminando el 23 de julio de 2019. Esta tasa incluye la tasa fija base más el spread derivado de la calificación del crédito o de la razón de valor según sea aplicable.

18. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión el 12 de febrero de 2016, por Jorge Roberto Girault Facha, Director de Finanzas de FIBRA Prologis.

* * * * *